
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrari Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto Unico.....	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	12



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17



INCARICO

All'udienza del 24/05/2023, il sottoscritto Ing. Ferrari Paola, con studio in Via Attilio Mori, 34/B - 46100 - Mantova (MN), cel. 349/3777810, email: paola.ferrari1981@gmail.com, PEC: paola.ferrari@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBIKATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

Porzione di bifamiliare edificata su tre piani fuori terra. L'abitazione si sviluppa ai piani primo e secondo mentre, al piano terra, si trovano alcuni locali di servizio (oltre il garage). Il piano primo è composto da un locale ingresso, un locale soggiorno con accesso diretto ad un balcone, un locale pranzo ed un locale cucina. Al piano secondo si trovano un locale disimpegno, due locali letto di cui uno con accesso ad un secondo balcone, un locale bagno. L'immobile presenta un sistema di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia a basamento e da radiatori tubolari. La struttura edilizia del fabbricato e gli impianti elettrico e termico si trovano in un sufficiente stato conservativo mentre l'impianto idro-sanitario si trova in un pessimo stato conservativo e, di fatto, l'acqua sanitaria è inutilizzabile. Il bene risulta meglio descritto al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 del DL n. 83 del 22 giugno 2022, così come convertito con modificazioni dalla Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della Legge n. 178/2020, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati realizzati quali "opere di edilizia sovvenzionate dallo Stato - Legge 04/11/1963 n. 1460". Tuttavia, attualmente, tali beni non risultano più parte dell'edilizia residenziale pubblica comunale in quanto assegnate in proprietà a privati (soci della cooperativa che li aveva edificati) già nel 1990 ed oggetto di ulteriore compravendita tra privati nel 2007.

BENE N° 2 - GARAGE UBIKATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

Garage posto al piano terra di una porzione di bifamiliare edificata su tre piani fuori terra. L'abitazione si sviluppa ai piani primo e secondo mentre, al piano terra, si trovano alcuni locali di servizio ed il garage al quale si accede, direttamente dall'area esterna comune, tramite portone in metallo scorrevole ad apertura manuale. Il bene risulta meglio descritto al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 del DL n. 83 del 22 giugno 2022, così come convertito con modificazioni dalla Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della Legge n. 178/2020, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati realizzati quali "opere di edilizia sovvenzionate dallo Stato - Legge 04/11/1963 n. 1460". Tuttavia, attualmente, tali beni non risultano più parte dell'edilizia residenziale pubblica comunale in quanto assegnate in proprietà a privati (soci della cooperativa che li aveva edificati) già nel 1990 ed oggetto di ulteriore compravendita tra privati nel 2007.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione vengono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, ma NON i dati catastali storici.

Si evidenzia inoltre che:

- non risulta depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato. Pertanto si provvede ad allegare alla presente relazione peritale il Certificato cumulativo di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione vengono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, ma NON i dati catastali storici.

Si evidenzia inoltre che:

- non risulta depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato. Pertanto si provvede ad allegare alla presente relazione peritale il Certificato cumulativo di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega il Certificato cumulativo di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega il Certificato cumulativo di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile dell'esecutato.



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

L'abitazione confina, da nord-est in senso orario, con: area cortiva comune di cui al mappale 151 sub. 5 per tre lati oltre autorimessa di cui al mappale 151 sub. 4 a sud-ovest, altra unità abitativa di cui al mappale 151 sub. 1 di proprietà di altra Ditta (nord-ovest).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

Il garage confina, da nord-est in senso orario, con: unità abitativa di cui al mappale 151 sub. 3 appartenente alla medesima Ditta per due lati, area cortiva comune di cui al mappale 151 sub. 5, altra unità abitativa di cui al mappale 151 sub. 1 di proprietà di altra Ditta (nord-ovest).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,16 mq	126,36 mq	1	126,36 mq	3,00 m	1-2
Balcone scoperto	7,25 mq	7,25 mq	0,25	1,81 mq	0,00 m	1-2
Servizi (disbrigo e wc)	28,43 mq	34,00 mq	0,50	17,00 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				145,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, la parte esecutata, sig. **** Omissis ****, risultava, all'atto della notifica del pignoramento, unica intestataria dei beni in oggetto, per la quota di 1/1, in forza di Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 17 maggio 2007 dal Notaio Federico Tortora, rep. 19064/4051, trascritto a Mantova in data 08 giugno 2007 al n. 10061 R.G. e n. 5627 R.P..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,16 mq	24,54 mq	0,50	12,27 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,27 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, la parte esecutata, sig. **** Omissis ****, risultava, all'atto della notifica del pignoramento, unica intestataria dei beni in oggetto, per la quota di 1/1, in forza di Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 17 maggio 2007 dal Notaio Federico Tortora, rep. 19064/4051, trascritto a Mantova in data 08 giugno 2007 al n. 10061 R.G. e n. 5627 R.P..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

Si allegano alla presente perizia estimativa le Visure Catastali Storiche del bene pignorato oggetto del presente paragrafo. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

Si allegano alla presente perizia estimativa le Visure Catastali Storiche del bene pignorato oggetto del presente paragrafo. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	151	3		A3	3	7 vani	139 mq	397,67 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

La verifica della planimetria catastale, reperita presso l'Agenzia del Territorio, ha evidenziato la presenza di alcune difformità rispetto alla situazione realmente accertata. La terrazza posta al piano secondo è, in realtà, assente, e manca anche la corrispondente porta di accesso. Inoltre la rappresentazione del pian terreno è differente rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo: il locale wc si trova in un'altra posizione rispetto a quanto rappresentato.

A fronte di quanto sopra riportato, si è ritenuto necessario provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	151	4		C6	2	21 mq	25 mq	55,31 €	T		

Corrispondenza catastale

La verifica della planimetria catastale, reperita presso l'Agenzia del Territorio, ha evidenziato la presenza di alcune difformità rispetto alla situazione realmente accertata e, pertanto, si è ritenuto necessario provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito ai beni oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito ai beni oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

I beni oggetto della presente perizia di stima risultano appartenere ad un complesso di alloggi residenziali, edificati negli anni 1966-1968, siti in Comune di Ostiglia (MN), Via Arrivabene. In particolare, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è una porzione di bifamiliare, edificata su tre piani fuori terra, e posta al civico n. 8 (foto n. 1, 2, 36, 37 e 38).

Dalla strada principale, un cancelletto in ferro ad apertura manuale, oltre un cancello carrabile, immette nell'area cortiva comune alle due unità abitative che costituiscono la bifamiliare a cui appartiene il bene pignorato (foto n. 3). L'area risulta parzialmente finita in ghiaia e parzialmente a verde. Alcune zone risultano piantumate o incolte. E' presente, inoltre, un marciapiede in cemento che percorre il perimetro del fabbricato (foto n. 39).

Al civico 8, una scala esterna in struttura cementizia, rivestita con lastre in graniglia di marmo ed avente ringhiera e corrimano in ferro (foto n. 4), permette di accedere al piano primo del fabbricato ove si sviluppa la zona giorno dell'abitazione. Una doppia porta (esternamente un serramento in metallo e vetro ed internamente un portoncino in legno - foto n. 5) consente l'ingresso all'interno dell'unità immobiliare. Dapprima si trova un locale "ingresso" (foto n. 6) su cui prospettano un locale "soggiorno" (foto n. 7, 8 e 9), con accesso diretto ad un balcone caratterizzato da pavimentazione ceramica per esterno e parapetto in ferro (foto n. 10), ed un locale "pranzo" (foto n. 11 e 12) con adiacente un piccolo locale "cucina" dotato di angolo cottura attrezzato (foto n.



13 e 14). Dal locale "ingresso", tramite due porte affiancate, si può accedere al vano scala interno all'abitazione (foto n. 15 e 16). In particolare, due rampe conducono al piano terreno ove si trovano alcuni locali di servizio, altre due rampe conducono al piano secondo dell'abitazione ove si sviluppa la zona notte. Sbarcando al piano secondo ci si trova in un "corridoio" su cui prospettano due locali "letto" (foto n. 17, 18, 19 e 20), uno dei quali con accesso diretto ad un secondo balcone avente le medesime caratteristiche del precedente, ed un locale "bagno" avente pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche e caratterizzato da sanitari e rubinetteria di tipologia corrente in un sufficiente stato conservativo (foto n. 21 e 22).

La sottoscritta precisa che, nonostante il locale "bagno" si trovi in uno stato manutentivo sufficiente, l'impianto idraulico (le tubazioni dell'acqua sanitaria) risultano totalmente compromesse al punto da rendere inutilizzabile il bagno stesso ed anche il secchiaio della cucina (foto n. 25). Tale criticità, dovuta ad una passata corrosione delle tubazioni, si riscontra anche osservando alcune chiazze di umidità sulle pareti interne dell'abitazione (foto n. 23 e 24).

Scendendo al piano terra, troviamo un "ripostiglio" (foto n. 26), un locale "caldaia" (foto n. 27), un ampio "rustico" (foto n. 28, 29 e 30) caratterizzato da pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche ed un locale "wc" (foto n. 31 e 32) anch'esso caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche e dotato di sanitari e rubinetteria di tipologia corrente in un mediocre stato conservativo.

L'intera unità abitativa presenta pavimenti in graniglia di marmo (ad eccezione del locale bagno situato al piano secondo il quale presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche), pareti e soffitti finiti a gesso, aperture finestrate dotate di doppio serramento (legno e vetro singolo in corrispondenza del filo interno della parete, metallo e vetro singolo all'esterno), soglie e davanzali in marmo. Al piano terra, nei locali di servizio, troviamo, invece, pavimentazioni in piastrelle ceramiche ed aperture finestrate in ferro e vetro. Gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario risultano sottotraccia. In particolare, l'impianto di riscaldamento presenta una caldaia a basamento e radiatori tubolari in acciaio.

L'unità immobiliare si trova in generale in un sufficiente stato conservativo ad eccezione dell'impianto idro-sanitario che risulta completamente inutilizzabile. Inoltre, l'unità immobiliare presenta una superficie commerciale pari a circa 145,00 mq.

In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 del DL n. 83 del 22 giugno 2022, così come convertito con modificazioni dalla Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

I beni oggetto della presente perizia di stima risultano appartenere ad un complesso di alloggi residenziali, edificati negli anni 1966-1968, siti in Comune di Ostiglia (MN), Via Arrivabene. In particolare, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è una porzione di bifamiliare, edificata su tre piani fuori terra, e posta al civico n. 8 (foto n. 1, 2, 36, 37 e 38).

Dalla strada principale, un cancelletto in ferro ad apertura manuale, oltre un cancello carrabile, immette nell'area cortiva comune alle due unità abitative che costituiscono la bifamiliare a cui appartiene il bene pignorato (foto n. 3). L'area risulta parzialmente finita in ghiaia e parzialmente a verde. Alcune zone risultano piantumate o incolte. E' presente, inoltre, un marciapiede in cemento che percorre il perimetro del fabbricato (foto n. 39).

Al civico 8, una scala esterna in struttura cementizia, rivestita con lastre in graniglia di marmo ed avente ringhiera e corrimano in ferro (foto n. 4), permette di accedere al piano primo del fabbricato ove si sviluppa la zona giorno dell'abitazione.

Al piano terra, a fianco della scala, un portone in metallo (foto n. 35) scorrevole ad apertura manuale, prospettante direttamente sull'area esterna comune, consente l'accesso carrabile ad un locale "rimessa" (foto n. 33 e 34). Tale locale risulta separato dal locale "disbrigo" tramite una porta in metallo e vetro ed è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle ceramiche ed illuminazione artificiale.

La rimessa si trova in generale in un sufficiente stato conservativo e presenta una superficie reale di circa 24,50 me e commerciale pari a circa 12,00 mq.

In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 del DL n. 83 del 22 giugno 2022, così come convertito con



modificazioni dalla Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

I beni pignorati, oggetto del presente paragrafo, risultano essere in piena proprietà all'esecutato, sig. **** Omissis ****, ed, al momento del sopralluogo, occupati da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito NON registrato (allegato).

Si segnala, infatti, che l'Agenzia delle Entrate, a fronte della richiesta inoltrata dalla sottoscritta a mezzo PEC circa l'esistenza di contratti di locazione, comodato o altro debitamente registrati e riferiti all'unità immobiliare in oggetto, ha comunicato in data 06 giugno 2023, sempre a mezzo PEC, che non risultano contratti attivi. Dalle considerazioni sopra riportate, la sottoscritta ritiene che il contratto di comodato non possa essere verosimilmente ritenuto opponibile all'acquirente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

I beni pignorati, oggetto del presente paragrafo, risultano essere in piena proprietà all'esecutato, sig. **** Omissis ****, ed, al momento del sopralluogo, occupati da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito NON registrato.

Si segnala, infatti, che l'Agenzia delle Entrate, a fronte della richiesta inoltrata dalla sottoscritta a mezzo PEC circa l'esistenza di contratti di locazione, comodato o altro debitamente registrati e riferiti all'unità immobiliare in oggetto, ha comunicato in data 06 giugno 2023, sempre a mezzo PEC, che non risultano contratti attivi. Dalle considerazioni sopra riportate, la sottoscritta ritiene che il contratto di comodato non possa essere verosimilmente ritenuto opponibile all'acquirente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni, oggetto del presente paragrafo, sono pervenuti all'attuale intestatario, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 17 maggio 2007 dal Notaio Federico Tortora, rep. 19064/4051, trascritto a Mantova in data 08 giugno 2007 al n. 10061 R.G. e n. 5627 R.P..

Gli stessi beni, nel periodo antecedente il pignoramento, ebbero a registrare le seguenti vicende:

- inizialmente i terreni su cui successivamente venne edificato l'edificio in oggetto erano in proprietà ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- con Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 23 novembre 1964 dal Notaio Francesco Manetto, rep. 12156/5895, trascritto a Mantova in data 02 dicembre 1964 al n. 7463 R.G. e n. 5135 R.P., i terreni passavano in proprietà alla società **** Omissis ****;



- con Atto di Assegnazione di Alloggio stipulato in data 10 aprile 1990 dal Notaio Paola Mazza (Verona), rep. 104887, trascritto a Mantova in data 05 giugno 1990 al n. 5161 R.G. ed al n. 3439 R.P., la società **** Omissis **** assegnava in proprietà al socio sig. **** Omissis **** l'alloggio oggetto della presente esecuzione.

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù, attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito dei beni pignorati.

Si segnala unicamente l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato (allegato) tramite il quale il proprietario esecutato concede l'immobile in comodato al sig. **** Omissis ****. Inoltre, come indicato nell'Atto di Assegnazione del 1990, "si dà atto che la manutenzione di Via Giovanni Arrivabene, su cui prospettano tutte e otto le villette, spetta agli assegnatari degli alloggi in parti uguali tra essi". Il Comune, con mail inoltrata alla sottoscritta in data 29 novembre 2023, confermava che Via Arrivabene è strada privata soggetta a pubblico transito.

Gli stessi immobili risultano liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

ISCRIZIONI

- 08.06.2007 - R.P. 2597 - Ipoteca volontaria - a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA

TRASCRIZIONI

- 03.05.2023 - R.P. 3792 - Pignoramento Immobiliare - a favore di ISEO SPV SRL

Il tutto come meglio specificato nella certificazione notarile, agli atti, a cura del Notaio dott. Niccolò Tiecco.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni, oggetto del presente paragrafo, sono pervenuti all'attuale intestatario, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 17 maggio 2007 dal Notaio Federico Tortora, rep. 19064/4051, trascritto a Mantova in data 08 giugno 2007 al n. 10061 R.G. e n. 5627 R.P..

Gli stessi beni, nel periodo antecedente il pignoramento, ebbero a registrare le seguenti vicende:

- inizialmente i terreni su cui successivamente venne edificato l'edificio in oggetto erano in proprietà ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- con Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 23 novembre 1964 dal Notaio Francesco Manetto, rep. 12156/5895, trascritto a Mantova in data 02 dicembre 1964 al n. 7463 R.G. e n. 5135 R.P., i terreni passavano in proprietà alla società **** Omissis ****;

- con Atto di Assegnazione di Alloggio stipulato in data 10 aprile 1990 dal Notaio Paola Mazza (Verona), rep. 104887, trascritto a Mantova in data 05 giugno 1990 al n. 5161 R.G. ed al n. 3439 R.P., la società **** Omissis **** assegnava in proprietà al socio sig. **** Omissis **** l'alloggio oggetto della presente esecuzione.

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù, attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito dei beni pignorati.

Si segnala unicamente l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato (allegato) tramite il quale il proprietario esecutato concede l'immobile in comodato al sig. **** Omissis ****. Inoltre, come indicato nell'Atto di Assegnazione del 1990, "si dà atto che la manutenzione di Via Giovanni Arrivabene, su cui prospettano tutte e otto le villette, spetta agli assegnatari degli alloggi in parti uguali tra essi". Il Comune, con mail inoltrata alla sottoscritta in data 29 novembre 2023, confermava che Via Arrivabene è strada privata soggetta a pubblico transito.



Gli stessi immobili risultano liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:
ISCRIZIONI

- 08.06.2007 - R.P. 2597 - Ipoteca volontaria - a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA

TRASCRIZIONI

- 03.05.2023 - R.P. 3792 - Pignoramento Immobiliare - a favore di ISEO SPV SRL

Il tutto come meglio specificato nella certificazione notarile, agli atti, a cura del Notaio dott. Niccolò Tiecco.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

L'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica non si applica quando il bene non risulta essere un terreno ovvero quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

L'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica non si applica quando il bene non risulta essere un terreno ovvero quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

L'edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata anteriormente al 01 settembre 1967, ma terminata successivamente tale data con il rilascio del Certificato di Abitabilità da parte del Comune di Ostiglia avvenuto il 30 dicembre 1968.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia ha messo a disposizione della sottoscritta le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto:

-Licenza di Costruzione n. 3/1966 per la "costruzione di n. 8 fabbricati sociali per complessivi n. 16 alloggi economici" rilasciata dallo stesso Comune in data 22 marzo 1966 oltre le tavole di progetto;

- Certificato di Abitabilità n. 3/1966 rilasciato dal Comune di Ostiglia in data 30 dicembre 1968.

Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo, alla data della presente perizia non risultano essere state eseguite opere edilizie abusive, relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente paragrafo, ad eccezione della realizzazione di un locale wc al piano terra e della chiusura dei sottoscala, sempre al piano terreno, in modo tale da ricavare due ripostigli, uno dei quali attualmente adibito a centrale termica. Inoltre, al piano terra, il locale cantina risulta in realtà adibito a rustico ed, al piano primo, la tramezza di separazione tra il locale cucina ed il locale ingresso risulta leggermente spostata.

Tali difformità risultano essere opere che potranno verosimilmente essere sanate tramite la presentazione di un'apposita pratica in sanatoria, versando un'oblazione pari al massimo ad euro 5.164,00 (minimo euro 516,00) oltre il doppio degli oneri concessori, valutabili unicamente dopo aver presentato al Comune il progetto ed il computo metrico per le opere eseguite in difformità, ovvero tramite presentazione di CILA in sanatoria, versando un'oblazione pari ad euro 1.000,00. Tutto ciò premesso dovranno essere, inoltre, considerate le spese tecniche ipoteticamente pari a circa euro 2.000,00.

Ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della Legge n. 178/2020, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati realizzati quali "opere di edilizia sovvenzionate dallo Stato - Legge 04/11/1963 n. 1460". Tuttavia, attualmente, tali beni non risultano più parte dell'edilizia residenziale pubblica comunale in quanto assegnate



in proprietà a privati (soci della cooperativa che li aveva edificati) già nel 1990 ed oggetto di ulteriore compravendita tra privati nel 2007

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del provvedimento della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile, D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici, approvate con Decreto 6480 del 30.07.2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti immobiliari di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

L'edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata anteriormente al 01 settembre 1967, ma terminata successivamente tale data con il rilascio del Certificato di Abitabilità da parte del Comune di Ostiglia avvenuto il 30 dicembre 1968.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia ha messo a disposizione della sottoscritta le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto:

-Licenza di Costruzione n. 3/1966 per la "costruzione di n. 8 fabbricati sociali per complessivi n. 16 alloggi economici" rilasciata dallo stesso Comune in data 22 marzo 1966 oltre le tavole di progetto;

- Certificato di Abitabilità n. 3/1966 rilasciato dal Comune di Ostiglia in data 30 dicembre 1968.

Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo, alla data della presente perizia non risultano essere state eseguite opere edilizie abusive, relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente paragrafo, ad eccezione della reale destinazione d'uso del locale lavanderia che risulta in realtà un'autorimessa.

Tali difformità, insieme a quelle descritte per l'unità abitativa, risultano essere opere che potranno verosimilmente essere sanate tramite la presentazione di un'apposita pratica in sanatoria, versando un'oblazione pari al massimo ad euro 5.164,00 (minimo euro 516,00) oltre il doppio degli oneri concessori, valutabili unicamente dopo aver presentato al Comune il progetto ed il computo metrico per le opere eseguite in difformità, ovvero tramite presentazione di CILA in sanatoria, versando un'oblazione pari ad euro 1.000,00. Tutto ciò premesso dovranno essere, inoltre, considerate le spese tecniche ipoteticamente pari a circa euro 2.000,00.

Ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della Legge n. 178/2020, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere stati realizzati quali "opere di edilizia sovvenzionate dallo Stato - Legge 04/11/1963 n. 1460". Tuttavia, attualmente, tali beni non risultano più parte dell'edilizia residenziale pubblica comunale in quanto assegnate in proprietà a privati (soci della cooperativa che li aveva edificati) già nel 1990 ed oggetto di ulteriore compravendita tra privati nel 2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



A seguito del provvedimento della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile, D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici, approvate con Decreto 6480 del 30.07.2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti immobiliari di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T-1-2

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché la sussistenza di censo, livello od uso civico, gravanti sui beni o vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nulla è sembrato nel merito degli immobili pignorati ad eccezione di quanto indicato nel PGT del Comune di Ostiglia, presente integralmente sul portale istituzionale del Comune e qui sinteticamente riportato:

- gli immobili risultano inseriti in "Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato" - Tav. DdP.05 del Documento di Piano;
- gli immobili fanno parte delle "Zone Residenziali di Completamento - B2" - Art. 22 delle NTA e Tav. pdr.01b del Piano delle Regole.

Inoltre, l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE N. 8, PIANO T

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché la sussistenza di censo, livello od uso civico, gravanti sui beni o vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nulla è sembrato nel merito degli immobili pignorati ad eccezione di quanto indicato nel PGT del Comune di Ostiglia, presente integralmente sul portale istituzionale del Comune e qui sinteticamente riportato:

- gli immobili risultano inseriti in "Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato" - Tav. DdP.05 del Documento di Piano;
- gli immobili fanno parte delle "Zone Residenziali di Completamento - B2" - Art. 22 delle NTA e Tav. pdr.01b del Piano delle Regole.

Inoltre, l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili e le aree in proprietà esclusiva al soggetto esecutato, come catastalmente individuati, costituiscono dei beni la cui vendita, per una maggior appetibilità del cespite, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto, senza necessità di dover procedere ad ulteriori frazionamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, tra cui le quotazioni immobiliari disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, all'esperita ricerca attenta e puntuale volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili in oggetto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2
Porzione di bifamiliare edificata su tre piani fuori terra. L'abitazione si sviluppa ai piani primo e secondo mentre, al piano terra, si trovano alcuni locali di servizio (oltre il garage). Il piano primo è composto da un locale ingresso, un locale soggiorno con accesso diretto ad un balcone, un locale pranzo ed un locale cucina. Al piano secondo si trovano un locale disimpegno, due locali letto di cui uno con accesso ad un secondo balcone, un locale bagno. L'immobile presenta un sistema di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia a basamento e da radiatori tubolari. La struttura edilizia del fabbricato e gli impianti elettrico e termico si trovano in un sufficiente stato conservativo mentre l'impianto idro-sanitario si trova in un pessimo stato conservativo e, di fatto, l'acqua sanitaria è inutilizzabile. Il bene risulta meglio descritto al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti". In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 del DL n. 83 del 22 giugno 2022, così come convertito con modificazioni dalla Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 151, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.551,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T
Garage posto al piano terra di una porzione di bifamiliare edificata su tre piani fuori terra. L'abitazione si sviluppa ai piani primo e secondo mentre, al piano terra, si trovano alcuni locali di servizio ed il garage al quale si accede, direttamente dall'area esterna comune, tramite portone in metallo scorrevole ad apertura manuale. Il bene risulta meglio descritto al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti". In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 del DL n. 83 del 22 giugno 2022, così come convertito con modificazioni dalla Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 151, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.969,35



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T-1-2	145,17 mq	300,00 €/mq	€ 43.551,00	100,00%	€ 43.551,00
Bene N° 2 - Garage Ostiglia (MN) - Via Arrivabene n. 8, piano T	12,27 mq	405,00 €/mq	€ 4.969,35	100,00%	€ 4.969,35
				Valore di stima:	€ 48.520,35

Valore di stima: € 48.520,35

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 41.000,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima è il risultato di diversi fattori, tra cui:

- riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, pari a circa il 5%;
- adeguamento per la regolarizzazione urbanistica, pari a circa il 10%;
- adeguamento per lo stato di uso e manutenzione, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima;
- adeguamento per lo stato di possesso, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima;
- adeguamento per eventuali spese condominiali insolute, pari allo 0%;
- adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferrari Paola



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali aggiornate
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazione AdE e comodato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza Stato di Famiglia e Stato Civile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Informazioni Urbanistiche Comune di Ostiglia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Licenza di Costruzione 1966 - Variante piano di calpestio - Abitabilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavole di Progetto allegate alla Licenza del 1966
- ✓ N° 11 Altri allegati - Tavole PGT Comune di Ostiglia
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione Fotografica EI 43-2023

