



GLOBAL PROJECT STUDIO

*Geom. Fiorenzo Gili*

Tel. / Fax 0376 653888  
info@studiotecnicogili.it

Via Gramsci, 84  
46040 Rivalta sul Mincio (MN)

**TRIBUNALE di MANTOVA**  
**Sezione Fallimentare**  
**Dott. Mauro Pietro Bernardi**

\*

Relazione di stima dei beni immobili e mobili di pertinenza del  
fallimento n. **67/2019**, a carico di:

[REDACTED]

[REDACTED]

**Giudice Delegato:** Dott. Mauro Pietro Bernardi

**Curatore:** Dott.ssa Sonia Gambetti

**Stimatore:** Geom. Fiorenzo Gili

\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	4
Lotto n. 1.....	11
Lotto n. 2.....	14
Lotto n. 3.....	37
Lotto n. 4.....	42
Lotto n. 5.....	78
Lotto n. 6.....	82
Lotto n. 7.....	92
Lotto n. 8.....	101
Lotto n. 9.....	107
Lotto n. 10 .....	113
Lotto n. 11 .....	118
Lotto n. 12 .....	130
Lotto n. 13 .....	131
Lotto n. 14 .....	131
Riserve e particolarità da segnalare .....	132
Stima / Formazione lotti .....	132
Elenco allegati.....	146

## INCARICO

---

In data 15/10/2020, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato C.T.U. e accettava l'incarico.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ostiglia (MN) - Via G. Romano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Est, 10
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 14** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 21-1** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 21-2** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 21-3** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 22-1** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi

- **Bene N° 22-2** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 22-3** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 23-1** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 23-2** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 24** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 25** – Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) – Via Gramsci e Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 26** - Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) – Via Gramsci
- **Bene N° 27** - Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) – Strada Provinciale 482 per Mantova

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA G. ROMANO**

---

Trattasi di cabina di trasformazione elettrica da cedere gratuitamente al Comune di Ostiglia in quanto probabilmente omessa nella precedente cessione.

L'unità è da cedere gratuitamente al Comune.

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.20.20, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord tramite l'unità a medesima ditta intestata p.lla 46 (BENE 20).

Terreno divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.15.92, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord tramite l'unità a medesima ditta intestata p.lla 91 (BENE 19).

Terreno divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.35.14, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord tramite l'unità a medesima ditta intestata p.lla 91 (BENE 19).

Terreno divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

---

**BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OSTIGLIA  
(MN) - STRADA ABETONE BRENNERO EST, 10**

---

Trattasi di porzione di fabbricato, ex magazzino, oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da commerciale a residenziale (del solo piano primo), per la realizzazione di n. 12 alloggi, non ultimata, della superficie lorda di circa mq. 945, e area esterna pertinenziale.

Il bene è stato acquistato come persona fisica dal fallito per destinarla all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE  
482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di appartamento al primo piano della superficie lorda di circa mq. 208, con accesso da altra unità immobiliare a medesima ditta intestata, fg. 31 p.lla 82 sub. 4 graffata alla p.lla 376

(BENE 13).

Appartamento divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482  
PER MANTOVA**

---

Trattasi di terreno parzialmente edificabile inserito all'interno del piano di lottizzazione "le serre", in parte da adibire a strada, marciapiedi, pista ciclabile, bosco ed in parte edificabile.

Terreno divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA  
PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di terreno edificabile inserito all'interno del piano di lottizzazione "le serre", ricompreso nel "sub comparto B" a destinazione commerciale e direzionale.

Terreno divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE  
482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di strada inserita all'interno del piano di lottizzazione "le serre", ricompresa nel "sub comparto B" da cedere gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica.

L'unità è da cedere gratuitamente al Comune.

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

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di parcheggi inseriti all'interno del piano di lottizzazione "le serre", ricompresi nel "sub comparto B", e nella convenzione urbanistica si legge ..."che il lottizzante si impegna a costituire uso pubblico perpetuo delle aree a parcheggio, assumendo a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria".

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di unità censita come magazzino - ex hotel - a 3 piani fuori terra ed uno seminterrato (locale cantina), della superficie lorda di circa mq. 425, ed area cortiva pertinenziale.

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di cabina di trasformazione elettrica inserita all'interno del piano di lottizzazione "le serre", ricompreso nel "sub comparto B" a destinazione commerciale e direzionale, da cedere gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica.

L'unità è da cedere gratuitamente al Comune.

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

**BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ARRIVABENE**

---

Trattasi di terreno edificabile sito in Via Arrivabene della superficie di mq. 430.

Terreno divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione per la quota di 1/2, e successivo atto di compravendita per la restante quota di 1/2, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio di impresa personale. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE  
BRENNERO NORD**

---

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.06.00, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord.

Terreno divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE  
BRENNERO NORD**

---

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.00.20, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord.

Terreno divenuto di proprietà del fallito a seguito di successione e successiva donazione tra fratelli. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di terreno della superficie di mq. 86, adiacente alla lottizzazione "Le serre".

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di porzione di Via Gentileschi, della superficie di mq. 43.

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di porzione di Via Gentileschi, della superficie di mq. 77.

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 22-1 - POSTO AUTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di posto auto scoperto della dimensione di circa mq. 14, sito in Via Gentileschi.

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

**BENE N° 22-2 - POSTO AUTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di posto auto scoperto della dimensione di circa mq. 13, sito in Via Gentileschi.

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

### **BENE N° 22-3 - POSTO AUTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di posto auto scoperto della dimensione di circa mq. 12, sito in Via Gentileschi.

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di area di accesso ad altre unità immobiliari e zona di posa contatori gas, ecc., in parte a verde ed in parte con pavimentazione autobloccante, della dimensione di circa mq. 17, sito in Via Gentileschi.

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di area di accesso ad altre unità immobiliari e zona di posa contatori gas, ecc., in parte a verde ed in parte con pavimentazione autobloccante, della dimensione di circa mq. 56, sita in Via Gentileschi.

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

### **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Trattasi di terreno edificabile della superficie di mq. 29, inserito all'interno della lottizzazione "Le serre".

Unità divenuta di proprietà del fallito a seguito di atto di compravendita, atto in cui si legge che il fallito acquista come persona fisica e come bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria impresa. Le ragioni fiscali della vendita saranno da valutare.

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

---

**BENE N° 25 - BENI MOBILI UBICATI A OSTIGLIA (MN) - VIA GRAMSCI, 4, STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di materiale edile sito in Ostiglia (MN), nel cortile dell'abitazione di Via Gramsci, 4, e nel terreno identificato al BENE 10, in Strada Provinciale 482 per Mantova.

---

**BENE N° 26 - BENI MOBILI UBICATI A OSTIGLIA (MN) - VIA GRAMSCI, 4**

---

Trattasi di autocarro sito nel cortile dell'abitazione di Via Gramsci, 4 in Ostiglia.

---

**BENE N° 27 - BENI MOBILI UBICATI A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di terna sita nell'area cortiva del BENE 13, in Strada Provinciale 482 per Mantova.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ostiglia (MN) - Via G. Romano

---

### TITOLARITÀ

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si fa presente che l'unità, come si evince dalla trascrizione della nota di scrittura privata con sottoscrizione autentica rep. 14200 del 02/04/1999 Notaio ██████████, trascritta a Mantova il 27/04/1999 nn. 3203/4617, viene riportato che il bene è escluso dalla comunione legale (doc. 5).

Si ricorda che la cabina di trasformazione elettrica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia.

## CONFINI

L'unità confina a nord, est e sud con unità a diversa ditta intestata (mapp. 515), ed ad ovest con unità a diversa ditta intestata (mapp. 388).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina trasformazione elettrica	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	435			D1				78 €		

### *Corrispondenza catastale*

L'unità non è accessibile in quanto insiste sulla cabina di trasformazione servitù industriale apparente.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità risulta in sufficienti condizioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Insiste sulla cabina elettrica una servitù industriale passiva apparente a favore di Enel Distribuzione Spa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si tratta del compendio costituito da una cabina di trasformazione elettrica sita in Via G. Romano.

Il fabbricato, a pianta rettangolare, è costituito da una struttura portante verticale in muratura intonacata, con copertura piana in latero-cemento, con porte in lamiera. L'immobile è ovviamente chiuso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'interno dovrebbero esserci strumentazioni Enel Distribuzione Spa, come da servitù industriale apparente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc.5) si trascrivono i seguenti atti:

- la proprietà dell'appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato oggetto di perizia, era pervenuta [REDACTED] per atto di scrittura privata con sottoscrizione autentica a ministero notaio [REDACTED] del 02/04/1999, rep. n. 14200, trascritto a Mantova R.P. n. 3203 R.G. n. 4617 il 27/04/1999, dal [REDACTED].

## FORMALITÀ

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

## ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'RT. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

## TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica stipulata [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 R.G. n. 122 del 04/01/1996, i cui oneri ed obblighi sono assunti dalla parte acquirente [REDACTED] a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica a ministero notaio [REDACTED] del 02/04/1999, rep. n. 14200, trascritto a Mantova R.P. n. 3203 R.G. n. 4617 il 27/04/1999, per acquisto dal [REDACTED].

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBCATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni.

**CONFINI**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'unità confina a nord con limite di foglio, ad est con unità a medesima ditta intestata (mapp. 46), a sud con unità a diversa ditta intestata, ed ad ovest con unità a diversa ditta intestata.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'unità confina a nord con unità a diversa ditta intestata, ad est con unità a medesima ditta intestata (mapp. 91), a sud con unità a medesima ditta intestata (mapp. 107), ed ad ovest con unità a diversa ditta intestata.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'unità confina a nord con unità a medesima ditta intestata (mapp. 105 e 91), ad est con Strada Abetone Brennero Nord, a sud con unità a diversa ditta intestata, ed ad ovest con unità a diversa ditta intestata.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'unità confina a nord con unità a diversa ditta intestata, ad est con Strada Abetone Brennero Nord, a sud con unità a medesima ditta intestata (p.lla 107), ed ad ovest con unità a medesima ditta intestata (p.lla 105).

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'unità confina a nord con limite di foglio, ad est con unità a medesima ditta intestata (mapp. 46), a sud con unità a diversa ditta intestata, ed ad ovest con unità a diversa ditta intestata.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	2020,00 mq	2020,00 mq	1,00	2020,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2020,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2020,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1592,00 mq	1592,00 mq	1,00	1592,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1592,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1592,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3514,00 mq	3514,00 mq	1,00	3514,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3514,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3514,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>600,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>600,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

#### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	63				Seminativo irriguo	3	00.20.20 mq	17,95 €	15,65 €	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	105				Seminativo irriguo	2	00.15.92 mq	16,76 €	14,39 €	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	105				Seminativo irriguo	2	00.35.14 mq	39,18 €	31,76 €	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

#### **BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				<b>Cens.</b>			<b>ha are ca</b>	<b>dominicale</b>	<b>agrario</b>	
5	91				Seminativo irriguo	2	00.06.00 mq	6,32 €	5,42 €	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
14	63				Seminativo irriguo	3	00.20.20 mq	17,95 €	15,65 €	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

### **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Il terreno agricolo fa parte di una più ampia superficie coltivata e concessa in affitto.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Il terreno agricolo fa parte di una più ampia superficie coltivata e concessa in affitto.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Il terreno agricolo fa parte di una più ampia superficie coltivata e concessa in affitto.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Il terreno agricolo fa parte di una più ampia superficie coltivata e concessa in affitto.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Il terreno agricolo fa parte di una più ampia superficie coltivata e concessa in affitto.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'accesso al terreno avviene attraverso la p.lla 46 (BENE 20) a medesima ditta intestata.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'accesso al terreno avviene attraverso la p.lla 91 (BENE 19) a medesima ditta intestata.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'accesso al terreno avviene attraverso la p.lla 91 (BENE 19) a medesima ditta intestata.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Dall'unità immobiliare si accede alle unità p.lle 105 e 107 a medesima ditta intestata.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Dall'unità immobiliare si accede all'unità p.lla 63 a medesima ditta intestata.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Si tratta di superfici piane con suoli limo-argillosi con limitata capacità portante e facilmente irrigabile.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Si tratta di superfici piane con suoli limo-argillosi con limitata capacità portante e facilmente irrigabile.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Si tratta di superfici piane con suoli limo-argillosi con limitata capacità portante e facilmente irrigabile.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Si tratta di superfici piane con suoli limo-argillosi con limitata capacità portante e facilmente irrigabile.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Si tratta di superfici piane con suoli limo-argillosi con limitata capacità portante e facilmente irrigabile.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/12/2016
- Scadenza contratto: 10/11/2024
- Rilascio: 10/11/2024

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Nel contratto di locazione (doc. 8) si legge all'art. 3 che la durata del contratto è concordemente fissata dal 11/10/2016 al 10/11/2024, senza alcuna necessità di disdetta.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 30,88

Il canone di locazione annuo di € 370,50, si riferisce all'intera area concessa in locazione, e cioè le unità immobiliari identificate al fg. 14 mapp. 46 (BENE, 20) e 63 (BENE 4), e fg. 5 mapp. 91 (BENE 19), 105 (BENE 5) e 107 (BENE 6), per un totale di ha 00.77.46.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/12/2016
- Scadenza contratto: 10/11/2024
- Rilascio: 10/11/2024

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Nel contratto di locazione (doc. 8) si legge all'art. 3 che la durata del contratto è concordemente fissata dal 11/10/2016 al 10/11/2024, senza alcuna necessità di disdetta.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 30,88

Il canone di locazione annuo di € 370,50, si riferisce all'intera area concessa in locazione, e cioè le unità immobiliari identificate al fg. 14 mapp. 46 (BENE, 20) e 63 (BENE 4), e fg. 5 mapp. 91 (BENE 19), 105 (BENE 5) e 107 (BENE 6), per un totale di ha 00.77.46.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/12/2016
- Scadenza contratto: 10/11/2024
- Rilascio: 10/11/2024

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Nel contratto di locazione (doc. 8) si legge all'art. 3 che la durata del contratto è concordemente fissata dal 11/10/2016 al 10/11/2024, senza alcuna necessità di disdetta.

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 30,88

Il canone di locazione annuo di € 370,50, si riferisce all'intera area concessa in locazione, e cioè le unità immobiliari identificate al fg. 14 mapp. 46 (BENE, 20) e 63 (BENE 4), e fg. 5 mapp. 91 (BENE 19), 105 (BENE 5) e 107 (BENE 6), per un totale di ha 00.77.46.

#### **BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/12/2016
- Scadenza contratto: 10/11/2024
- Rilascio: 10/11/2024

***Stato della causa in corso per il rilascio***

Nel contratto di locazione (doc. 8) si legge all'art. 3 che la durata del contratto è concordemente fissata dal 11/10/2016 al 10/11/2024, senza alcuna necessità di disdetta.

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 30,88

Il canone di locazione annuo di € 370,50, si riferisce all'intera area concessa in locazione, e cioè le unità immobiliari identificate al fg. 14 mapp. 46 (BENE, 20) e 63 (BENE 4), e fg. 5 mapp. 91 (BENE 19), 105 (BENE 5) e 107 (BENE 6), per un totale di ha 00.77.46.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/12/2016
- Scadenza contratto: 10/11/2024
- Rilascio: 10/11/2024

***Stato della causa in corso per il rilascio***

Nel contratto di locazione (doc. 8) si legge all'art. 3 che la durata del contratto è concordemente fissata dal 11/10/2016 al 10/11/2024, senza alcuna necessità di disdetta.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 30,88

Il canone di locazione annuo di € 370,50, si riferisce all'intera area concessa in locazione, e cioè le unità immobiliari identificate al fg. 14 mapp. 46 (BENE, 20) e 63 (BENE 4), e fg. 5 mapp. 91 (BENE 19), 105 (BENE 5) e 107 (BENE 6), per un totale di ha 00.77.46.

### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1993	[REDACTED]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	29/07/1993	63881	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Mantova	05/08/1993	6418	4346
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità donata [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 14 p.lla 8 di ha 00.86.00.

Successivamente con frazionamento del 28/07/2009 prot. n. MN0094854 l'originaria p.lla 8 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 63 di ha 00.20.20 oltre ad altre p.lle.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 29/07/1993	[REDACTED]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	29/07/1993	63881	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Mantova	05/08/1993	6418	4346
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità donata [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 5 p.lla 50 di ha 00.70.80.

Successivamente con frazionamento del 28/07/2009 prot. n. MN0094861 l'originaria p.lla 50 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 105 di ha 00.15.92 oltre ad altre p.lle non oggetto di perizia.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 29/07/1993	[REDACTED]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	29/07/1993	63881	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Mantova	05/08/1993	6418	4346
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc.5) si precisa che l'unità donata [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 5 p.lla 51 di ha 01.03.90.

Successivamente con frazionamento del 28/07/2009 prot. n. MN0094861 l'originaria p.lla 51 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 107 di ha 00.35.14 oltre ad altre p.lle non oggetto

di perizia.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1993	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/07/1993	63881	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	05/08/1993	6418	4346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1993	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/07/1993	63881	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	05/08/1993	6418	4346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità donata [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 14 p.lla 8 di ha 00.86.00.

Successivamente con frazionamento del 28/07/2009 prot. n. MN0094854 l'originaria p.lla 8 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 63 di ha 00.20.20 oltre ad altre p.lle.

**FORMALITÀ**

## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 304 R.G. n. 1315 del 05/02/2002, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la somma di € 156.000,00 di cui di capitale € 78.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre; Domanda di annotazione a iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3445 R.G. n. 16731 del 30/12/2009, per la cancellazione totale dell'ipoteca volontaria sopradescritta nella formalità originaria a favore [REDACTED], contro [REDACTED]; Comunicazione n. 53 del 05/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009: cancellazione totale non eseguibile;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

### TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO  
NORD**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

**ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 304 R.G. n. 1315 del 05/02/2002, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la somma di € 156.000,00 di cui di capitale € 78.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre; Domanda di annotazione a iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3445 R.G. n. 16731 del 30/12/2009, per la cancellazione totale dell'ipoteca volontaria sopradescritta nella formalità originaria a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Comunicazione n. 53 del 05/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009: cancellazione totale non eseguibile;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 57 R.G. n. 617 del 21/01/2015, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973 e successive modifiche, per la somma di € 901.331,12 di cui di capitale € 450.665,56 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

**TRASCRIZIONI**

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED]



- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 57 R.G. n. 617 del 21/01/2015, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973 e successive modifiche, per la somma di € 901.331,12 di cui di capitale € 450.665,56 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

## TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## **BENE N° 19 - TERRENO UBIcato A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

## ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 304 R.G. n. 1315 del 05/02/2002, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la somma di € 156.000,00 di cui di capitale € 78.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre; Domanda di annotazione a iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3445 R.G. n. 16731 del 30/12/2009, per la cancellazione totale dell'ipoteca volontaria sopradescritta nella formalità originaria a favore [REDACTED], contro [REDACTED]; Comunicazione n. 53 del 05/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009: cancellazione totale non eseguibile;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 57 R.G. n. 617 del 21/01/2015, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973 e successive modifiche, per la somma di € 901.331,12 di cui di capitale € 450.665,56 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

#### TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

#### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

#### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 304 R.G. n. 1315 del 05/02/2002, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la somma di € 156.000,00 di cui di capitale € 78.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre; Domanda di annotazione a iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3445 R.G. n. 16731 del 30/12/2009, per la cancellazione totale dell'ipoteca volontaria sopradescritta nella formalità originaria a favore [REDACTED], contro [REDACTED]; Comunicazione n. 53 del 05/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2009: cancellazione totale non eseguibile;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

#### TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Zona Ea-zone agricole: ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva - art. 29;
- Zona di alta sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale:

- Reticolo idrografico e vincolo di polizia idraulica (fascia di rispetto 10 mt - R.D. 523/1904);
- Metanodotti - fasce di rispetto;
- Fasce di rispetto della viabilità;
- Allevamenti intensivi/fasce di rispetto;
- Il mappale risulta esterno sia al centro abitato che al centro edificato;
- Studio geologico approvato con DCC n. 4 del 05/02/2010 del PGT e in particolare per quanto previsto per la classe 2a (gialla) - fattibilità con modeste limitazioni - Aree limo-argillose con limitata capacità portante, per le aree a pericolosità sismica locale Z4b.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Zona Ea-zone agricole: ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva - art. 29 delle Norme del Piano delle Regole;
- Zona di alta sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Reticolo idrografico e vincolo di polizia idraulica (fascia di rispetto 10 mt - R.D. 523/1904);
- Metanodotti fascia di rispetto;
- Allevamenti intensivi/fasce di rispetto;
- rete ecologica PRCP 3° livello;
- Il mappale risulta esterno sia al centro abitato che al centro edificato;
- Studio geologico approvato con DCC n. 4 del 05/02/2010 del PGT e in particolare per quanto previsto per la classe 3a-, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 attesta quanto (doc. 9) segue:

- Zona Ea-zone agricole: ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva - art. 29 delle Norme del Piano delle Regole;
- Zona di alta sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Reticolo idrografico e vincolo di polizia idraulica (fascia di rispetto 10 mt - R.D. 523/1904);
- Metanodotti fascia di rispetto;
- Allevamenti intensivi/fasce di rispetto;
- rete ecologica PRCP 3° livello;
- Il mappale risulta esterno sia al centro abitato che al centro edificato;
- Studio geologico approvato con DCC n. 4 del 05/02/2010 del PGT e in particolare per quanto previsto per la classe 3a-, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

#### **BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Zona Ea-zone agricole: ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva - art. 29 delle Norme del Piano delle Regole;
- Zona di alta sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Reticolo idrografico e vincolo di polizia idraulica (fascia di rispetto 10 mt - R.D. 523/1904);
- Metanodotti fascia di rispetto;
- Allevamenti intensivi/fasce di rispetto;
- rete ecologica PRCP 3° livello;
- Il mappale risulta esterno sia al centro abitato che al centro edificato;
- Studio geologico approvato con DCC n. 4 del 05/02/2010 del PGT e in particolare per quanto previsto per la classe 3a-, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

## **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA ABETONE BRENNERO NORD**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Zona Ea-zone agricole: ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva - art. 29;
- Zona di alta sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Reticolo idrografico e vincolo di polizia idraulica (fascia di rispetto 10 mt - R.D. 523/1904);
- Metanodotti - fasce di rispetto;
- Fasce di rispetto della viabilità;
- Allevamenti intensivi/fasce di rispetto;
- Il mappale risulta esterno sia al centro abitato che al centro edificato;
- Studio geologico approvato con DCC n. 4 del 05/02/2010 del PGT e in particolare per quanto previsto per la classe 2a (gialla) - fattibilità con modeste limitazioni - Aree limo-argillose con limitata capacità portante, per le aree a pericolosità sismica locale Z4b.

## **LOTTO 3**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Est, 10

## **TITOLARITÀ**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si fa presente che l'unità, come si evince dalla trascrizione della nota di compravendita rep. 8007 del 20/11/1996 Notaio [REDACTED], trascritta a Mantova il 06/12/1996 nn. 7476/11131, viene riportato che il bene è escluso dalla comunione legale (doc. 5).

## CONFINI

L'unità confina a sud con unità a diversa ditta intestata (mapp. 55 e 59), ad ovest con Via IV Novembre e con altra unità a diversa ditta intestata (mapp. 53 sub. 305), mentre il vano scala (ricompreso all'interno dell'edificio) confina con altra unità a diversa ditta intestata (mapp. 53 sub. 1 e 2), a nord con altre unità a diversa ditta intestata (mapp. 53 sub 1 e 305), ed ad est con Strada Abetone Brennero Est, mentre il vano scala (ricompreso all'interno dell'edificio) confina con altra unità a diversa ditta intestata (mapp. 53 sub. 1).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie coperta	985,00 mq	985,00 mq	1,00	985,00 mq	4,65 m	terra e primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>985,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>985,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	53	302		F3						

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti è relativa a prima che iniziassero i lavori di ristrutturazione (doc. 13), successivamente è stato redatto l'elaborato planimetrico (doc. 12) dal quale si evince che l'unità è oggetto di opere di ristrutturazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in fase di ristrutturazione con grado di finitura al "grezzo".

## PARTI COMUNI

---

L'unità è dotata di parti comuni, quali la centrale termica (fg. 34 mapp. 53 sub. 6), il marciapiede (fg. 34 mapp. 303), e l'area di corte (fg. 34 mapp. 53 sub. 304).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio, nella sua interezza, è composto di 2 piani fuori terra con differenti destinazioni d'uso e relative aree cortive.

L'unità oggetto della presente perizia è costituita a piano terra dal vano scale per accedere al primo piano e dall'area cortiva pertinenziale (censita al fg. 34 mapp. 53 sub. 304 bene comune non censibile) con accessi sia dalla Strada Abetone Brennero Est sia da Via IV Novembre, e di tutto il piano primo.

Nel 2001 è stata oggetto di pratica edilizia di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale per la realizzazione di n. 12 alloggi, ma le uniche opere realizzate sono la sola posa dei tubi degli scarichi fognari, del gas e dell'acqua.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1996	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			20/11/1996	8007	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11131	7476
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che le unità acquistate [REDACTED], con l'atto summenzionato, erano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ostiglia al fg. 34 p.lla 53 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Successivamente con Variazione del 22/12/1997 per ampliamento, frazionamento e fusione magazzino e negozio sono state soppresse le unità sub. 3 e 4, ed è stata costituita l'attuale unità fg. 34 mapp. 53 sub. 302.

## FORMALITÀ

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96 a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

-Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del

06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà grava sull'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore sig. [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

## TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 81/94 per opere di ristrutturazione magazzini "ex ammasso-grano";
- Concessione Edilizia n. 81/94 V del 16/03/1995 in variante alla CE summenzionata;

- Agibilità n. 81/94 del 18/03/1995;
- Concessione Edilizia n. 54/96 del 19/08/1996 per costruzione di solaio all'interno del magazzino "ex ammasso-grano";
- DIA del 07/04/2001 prot. n. 2460 per opere di ristrutturazione per la realizzazione di n. 12 unità abitative in edificio a destinazione commerciale.

Si segnala che la costruzione al momento del sopralluogo presenta un grado di finitura al "grezzo". Pertanto le 12 unità residenziali, come da progetto della DIA del 07/04/01 prot. n. 2460, non sono state completate. I titoli edilizi originari risultano scaduti.

Lo stato rilevato dal sottoscritto coincide con lo stato di fatto degli elaborati presenti nella DIA del 07/04/01 prot. n. 2460.

---

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova
- **Bene N° 14** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni (DOC. 5).

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni (DOC. 5).

### **BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni (DOC. 5).

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482  
PER MANTOVA**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni (DOC. 5).

Si ricorda che l'unità dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia, come da convenzione urbanistica.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482  
PER MANTOVA**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni (DOC. 5).

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482  
PER MANTOVA**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni (DOC. 5).

---

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni (DOC. 5).

Si ricorda che l'unità dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia, come da convenzione urbanistica.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità confina a nord con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 81 sub. 4 graffata alla p.lla 376) e vano scala comune con l'unità suddetta.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità confina a nord-ovest con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 4), a nord-est con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 323), a sud-est con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 42), a sud-ovest con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 5 e 379) e con altre unità a medesima ditta intestata (p.lla 378, 9 e 361).

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità confina a nord-ovest con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 9), a nord-est con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 6), a sud-est con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 42), a sud-ovest con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 377).

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità confina a nord-ovest con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 5), a nord-est con altre unità a medesima ditta intestata (p.lla 6, 361, 102 graffata alla p.lla 103 graffata alla p.lla 360 graffata alla p.lla 377), a sud-est con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 81 graffata alla p.lla 376), a sud-ovest con Strada Provinciale 482 per Mantova.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità confina a nord-ovest con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 9), a nord-est con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 361), a sud-est con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 842), a sud-ovest con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 376).

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità confina a nord con altra unità a medesima ditta intestata (mapp. 102 graffato al mapp. 103, graffato al mapp. 368 e graffato al mapp. 377), ad est con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 80), a sud con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 369), ed ad ovest con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 9).

Si fa presente che all'interno dell'edificio al piano primo insite l'unità a medesima ditta intestata descritta al BENE 8.

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità confina a nord-ovest con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 379), i restanti lati con altra unità a medesima ditta intestata (p.lla 6).

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	208,00 mq	208,00 mq	1,00	208,00 mq	3,20 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>208,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>208,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno parzialmente edificabile	4422,00 mq	4422,00 mq	1,00	4422,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4422,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4422,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno edificabile	752,00 mq	752,00 mq	1,00	752,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>752,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>752,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	1241,00 mq	1241,00 mq	1,00	1241,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1241,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1241,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	590,00 mq	590,00 mq	1,00	590,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>590,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>590,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1096,00 mq	1096,00 mq	1,00	1096,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1096,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1096,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina trasformazione elettrica	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	81	2		A3	1	9,5 vani	188 mq	392,51 €	terra e primo	

**Corrispondenza catastale**

A causa delle pessime condizioni dell'edificio (anche statiche) non è stato possibile procedere ad un completo sopralluogo dell'unità.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	6	2		F1		4422 mq.			terra	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	361	2		F1		752 mq.			terra	

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	9	3		F1		1241 mq.			terra	

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	31	102	2		F1		590 mq.			terra	SI
--	----	-----	---	--	----	--	---------	--	--	-------	----

Di seguito i dati identificativi dell'unità.

Foglio 31 p.la 102 sub. 2, graffata alla p.la 103 sub. 2, graffata alla p.la 360 sub. 1 e graffata alla p.la 377.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	81	4		C2	1	476 mq.	640 mq	712,92 €	interrato, terra, primo e secondo	p.la 376

**Corrispondenza catastale**

A causa delle pessime condizioni dell'edificio (anche statiche) non è stato possibile procedere ad un completo sopralluogo dell'unità.

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	378			D1				85 €	terra	

**Corrispondenza catastale**

L'unità non è accessibile in quanto insiste sulla cabina di trasformazione servitù industriale.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A causa delle pessime condizioni dell'edificio (anche statiche) non è stato possibile procedere ad un completo sopralluogo dell'unità.

### **BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A causa delle pessime condizioni dell'edificio (anche statiche) non è stato possibile procedere ad un completo sopralluogo dell'unità.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità immobiliare, abbandonata da molti anni, si presenta in pessime condizioni, anche statiche.

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità immobiliare è attualmente destinata a verde con alberature anche d'alto fusto. Si trova abbandonata da molti anni e si presenta in scarse condizioni, nella quale si trovano cumuli di terra e di immondizia.

### **BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità immobiliare è attualmente destinata a verde con alberature anche d'alto fusto. Si trova abbandonata da molti anni e si presenta in scarse condizioni, nella quale si trovano accatastati materiali edili, quali tegole, laterizi, manufatti in cemento ecc., di proprietà della fallita.

### **BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità immobiliare è una strada in buono stato conservativo.

Si ricorda che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica a firma Notaio ██████████ del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità immobiliare è un'area a parcheggi con spazi di manovra in buono stato conservativo. Si ricorda che l'unità, come da convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, ricompresa nel "sub comparto B", si legge ..."che il lottizzante si impegna a costituire uso pubblico perpetuo delle aree a parcheggio, assumendo a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria".

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità immobiliare, abbandonata da molti anni, si presenta in pessime condizioni, anche statiche. Sono crollati circa mq. 90 di tetto di un locale sito al piano terra.

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità risulta in sufficienti condizioni. Si ricorda che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità è dotata di parti comuni, quali il vano scale.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità è dotata di parti comuni, quali il vano scale.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A carico dell'unità è stata costituita servitù di passo ed elettrodotto a favore di Enel Distribuzione Spa in qualità di cessionario, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione

Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1529 R.G. n. 2631 del 02/03/2011.

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A carico dell'unità è stata costituita servitù di passo ed elettrodotto a favore di Enel Distribuzione Spa in qualità di cessionario, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1529 R.G. n. 2631 del 02/03/2011.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità, ricompresa nel "sub comparto B" della convenzione urbanistica, si legge ..."che il lottizzante si impegna a costituire uso pubblico perpetuo delle aree a parcheggio, assumendo a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria".

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A carico dell'unità è stata costituita servitù industriale a favore di Enel Distribuzione Spa in qualità di cessionario, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1529 R.G. n. 2631 del 02/03/2011.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi, nel suo complesso, ovvero assieme al BENE 8 a medesima ditta intestata, di edificio a 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, da molti anni in disuso, che era destinato a bar-ristorante-albergo.

L'unità oggetto della presente perizia, è costituita a piano terra dalla scala esterna per accedere al vano scale comune col BENE 13, per poi poter accedere al primo piano, costituito dalle ex camere dell'albergo.

Il piano è costituito da un corridoio dal quale si accede a n. 6 camere, n. 2 ripostigli, un antibagno ed un bagno.

La scala comune dovrà essere oggetto di consolidamento, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati sono in pessime condizioni, con intonaci e tinteggiatura ammalorati, si presentano diverse infiltrazioni, le finestre sono del tutto mancanti ad eccezioni di qualcuna in legno dotata di vetro singolo, per la maggior parte in frantumi, e qualcuna ammassata in una camera. Gli impianti sono completamente da rifare.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di terreno parzialmente edificabile inserito all'interno del piano di lottizzazione "le serre", in parte da adibire a strada, marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi, area verde ed in parte edificabile con destinazione residenziale.

Attualmente è ancora area adibita a verde con alberature anche d'alto fusto.

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi di terreno edificabile inserito all'interno del piano di lottizzazione "le serre", con destinazione commerciale e direzionale.

Attualmente è ancora area adibita a verde con alberature anche d'alto fusto.

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità immobiliare è una strada, completa di impianto di illuminazione con punti luce, marciapiedi, spartitraffici, segnaletica, pozzetti, chiusini e sottoservizi, i quali non si sono potuti verificare.

Si ricorda che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica a firma Notaio ██████████ del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'unità immobiliare è un'area a parcheggi con spazi di manovra in buono stato conservativo.

I sottoservizi non si sono potuti controllare.

Si ricorda che l'unità, come da convenzione urbanistica a firma Notaio ██████████ del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, ricompresa nel "sub comparto B", si legge ..."che il lottizzante si impegna a costituire uso pubblico perpetuo delle aree a parcheggio, assumendo a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria".

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Trattasi, nel suo complesso, ovvero assieme al BENE 8 a medesima ditta intestata, di edificio a 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, da molti anni in disuso, che era destinato a bar-ristorante-albergo, oggi tutto censito come deposito.

L'unità oggetto della presente perizia, è costituita a piano seminterrato da un locale cantina a piano terra da 3 locali ad uso ripostiglio, 2 antibagni e 3 locali wc, da locale di deposito (ex

cucina), locale di deposito (ex sala ristorante), da locale di deposito (ex sala bar), da locale soppalco, da locale deposito (ex sala ristorante) del quale il tetto è crollato, ex locale cabina elettrica, ed il vano scale comune col BENE 8, per poi poter accedere al primo piano, costituito da 2 locali ripostiglio, 2 locali wc, e dal vano scale che accede al secondo piano. Si fa presente che il sottoscritto non ha potuto visionare il secondo piano a causa delle pericolose condizioni dello stabile, pertanto la sua costituzione di n. 4 locali ad uso soffitta (come da planimetria catastale) non è stata verificata.

La scala comune dovrà essere oggetto di consolidamento, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati sono in pessime condizioni, con intonaci e tinteggiatura ammalorati, si presentano diverse infiltrazioni, le finestre sono in legno dotate di vetro singolo, per la maggior parte in frantumi, ad eccezione di alcune che sono mancanti pure del telaio. Gli impianti sono completamente da rifare. E' crollato la parte di tetto dell'ex locale sala ristorante.

#### **BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Si tratta del compendio costituito da una cabina di trasformazione elettrica sita in Via G. Romano.

Il fabbricato, a pianta rettangolare, è costituito da una struttura portante verticale in muratura intonacata, con copertura piana in latero-cemento, con porte in lamiera.

Si ricorda che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica a firma Notaio ██████████ del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è un'area a parcheggi con spazi di manovra in buono stato conservativo. Si ricorda che l'unità, come da convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, è ricompresa nel "sub comparto B", nel quale si legge ..."che il lottizzante si impegna a costituire uso pubblico perpetuo delle aree a parcheggio, assumendo a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria".

Infine si fa presente che nell'area è parcheggiata un'autovettura abbandonata.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

L'immobile risulta libero

Nell'area cortiva è presente una ruspa della medesima proprietà della fallita.

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'interno dovrebbero esserci strumentazioni Enel Distribuzione Spa, come da servitù industriale.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 20/03/1987	[REDACTED]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/03/1987	47420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	13/04/1987	3521	2356
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 20/03/1987	[REDACTED]	<b>Rettifica donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
[REDACTED]	01/12/2008			2991	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/12/2008			10232	17331
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), si legge che l'atto di rettifica della donazione summenzionato si è reso necessario in quanto nell'atto di donazione Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, per mero errore materiale veniva trasferita la quota di 69/150 anzichè tutti i diritti di cui sopra e cioè la complessiva quota di 75/150, che avrebbe dovuto invece essere indicata quale oggetto di trasferimento, che è ora intenzione dei costituiti ([REDACTED]) procedere alla rettifica del citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, i [REDACTED], fermo rimanendo tutto quanto contenuto nel citato atto di donazione per [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, registrato a Mantova il 06/04/1987 al n 1465, rettificando il medesimo atto, precisando che deve intendersi oggetto di donazione la quota di 75/150 in ordine ai cespiti individuati in catasto fabbricati del Comune di Ostiglia al fg. 31 mapp. 81 e 103 graffate, cat.D2, oltre ad altre. A seguito di quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, e nel presente atto di rettifica per Notaio [REDACTED] del 01/12/2008, rep. n. 8772/2991, i cespiti in oggetto devono intendersi di proprietà piena ed esclusiva del [REDACTED], essendo egli già proprietario della quota di 75/150.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/03/1987	47420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	13/04/1987	3521	2356
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/03/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Rettifica donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	01/12/2008	2991	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/12/2008	10232	17331
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), si legge che l'atto di rettifica della donazione summenzionato si è reso necessario in quanto nell'atto di donazione Notaio ██████████ del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, per mero errore materiale veniva trasferita la quota di 69/150 anzichè tutti i diritti di cui sopra e cioè la complessiva quota di 75/150, che avrebbe dovuto invece essere indicata quale oggetto di trasferimento, che è ora intenzione dei costituiti (██████████) procedere alla rettifica del citato atto di donazione per Notaio ██████████ del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, i ██████████, fermo rimanendo tutto quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio ██████████ del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, registrato a Mantova il 06/04/1987 al n 1465, rettificando il medesimo atto, precisando che deve intendersi oggetto di donazione la quota di 75/150 in ordine ai cespiti individuati in catasto fabbricati del Comune di Ostiglia al fg. 31 mapp. 81 e 103 graffate, cat.D2, oltre ad altre. A seguito di quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio ██████████ del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, e nel presente atto di rettifica per Notaio ██████████ del 01/12/2008, rep. n. 8772/2991, i cespiti in oggetto devono intendersi di proprietà piena ed esclusiva del ██████████, essendo egli già proprietario della quota di 75/150.

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1987	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	20/03/1987	47420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	13/04/1987	3521	2356
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/03/1987	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Rettifica donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	01/12/2008	2991	
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/12/2008	10232	17331
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), si legge che l'atto di rettifica della donazione summenzionato si è reso necessario in quanto nell'atto di donazione Notaio ██████████ del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, per mero errore materiale veniva trasferita la quota di 69/150 anzichè tutti i diritti di cui sopra e cioè la complessiva quota di 75/150, che avrebbe dovuto invece essere indicata quale oggetto di trasferimento, che è ora intenzione dei costituiti (██████████) procedere alla rettifica del citato atto di donazione per Notaio ██████████ del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, i ██████████, fermo rimanendo tutto quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio ██████████ del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, registrato a Mantova il 06/04/1987 al n 1465, rettificando il medesimo atto, precisando che deve intendersi oggetto di donazione la quota di 75/150 in ordine ai cespiti individuati in catasto fabbricati del Comune di Ostiglia al fg. 31 mapp. 81 e 103 graffate, cat.D2, oltre ad altre. A seguito di quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio ██████████ del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, e nel presente atto di rettifica per Notaio ██████████ del 01/12/2008, rep. n. 8772/2991, i cespiti in oggetto devono intendersi di proprietà piena ed esclusiva del ██████████, essendo egli già proprietario della quota di 75/150.

L'attuale mapp. 361 deriva dal frazionamento del mapp. 6 effettuato nell'anno 2008.

**BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1987	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Rettifica donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	01/12/2008	2991	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/12/2008	10232	17331
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 20/03/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/03/1987	47420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	13/04/1987	3521	2356
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), si legge che l'atto di rettifica della donazione summenzionato si è reso necessario in quanto nell'atto di donazione Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, per mero errore materiale veniva trasferita la quota di 69/150 anzichè tutti i diritti di cui sopra e cioè la complessiva quota di 75/150, che avrebbe dovuto invece essere indicata quale oggetto di trasferimento, che è ora intenzione dei costituiti ([REDACTED]) procedere alla rettifica del citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, i [REDACTED], fermo rimanendo tutto quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, registrato a Mantova il 06/04/1987 al n 1465, rettificando il medesimo atto, precisando che deve intendersi oggetto di donazione la quota di 75/150 in ordine ai cespiti individuati in catasto fabbricati del Comune di Ostiglia al fg. 31 mapp. 81 e 103 graffate, cat.D2, oltre ad altre. A seguito di quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, e nel presente atto di rettifica per Notaio [REDACTED] del 01/12/2008, rep. n. 8772/2991, i cespiti in oggetto devono intendersi di proprietà piena ed esclusiva del [REDACTED], essendo egli già proprietario della quota di 75/150.

**BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/03/1987	47420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	13/04/1987	3521	2356
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/1987		Rettifica donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/12/2008	2991	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/12/2008	10232	17331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), si legge che l'atto di rettifica della donazione summenzionato si è reso necessario in quanto nell'atto di donazione Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, per mero errore materiale veniva trasferita la quota di 69/150 anzichè tutti i diritti di cui sopra e cioè la complessiva quota di 75/150, che avrebbe dovuto invece essere indicata quale oggetto di trasferimento, che è ora intenzione dei costituiti ([REDACTED]) procedere alla rettifica del citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, i [REDACTED], fermo rimanendo tutto quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, registrato a Mantova il 06/04/1987 al n 1465, rettificando il medesimo atto, precisando che deve intendersi oggetto di donazione la quota di 75/150 in ordine ai cespiti individuati in catasto fabbricati del Comune di Ostiglia al fg. 31 mapp. 81 e 103 graffate, cat.D2, oltre ad altre. A seguito di quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, e nel presente atto di rettifica per Notaio [REDACTED] del 01/12/2008, rep. n. 8772/2991, i cespiti in oggetto devono intendersi di proprietà piena ed esclusiva del [REDACTED], essendo egli già proprietario della quota di 75/150.

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1987	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/03/1987	47420	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	13/04/1987	3521	2356
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/03/1987		<b>Rettifica donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/12/2008	2991	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/12/2008	10232	17331
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), si legge che l'atto di rettifica della donazione summenzionato si è reso necessario in quanto nell'atto di donazione Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, per mero errore materiale veniva trasferita la quota di 69/150 anzichè tutti i diritti di cui sopra e cioè la complessiva quota di 75/150, che avrebbe dovuto invece essere indicata quale oggetto di trasferimento, che è ora intenzione dei costituiti ([REDACTED]) procedere alla rettifica del citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, i [REDACTED], fermo rimanendo tutto quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, registrato a Mantova il 06/04/1987 al n 1465, rettificando il medesimo atto, precisando che deve intendersi oggetto di donazione la quota di 75/150 in ordine ai cespiti individuati in catasto fabbricati del Comune di Ostiglia al fg. 31 mapp. 81 e 103 graffate, cat.D2, oltre ad altre. A seguito di quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, e nel presente atto di rettifica per Notaio [REDACTED] del 01/12/2008, rep. n. 8772/2991, i cespiti in oggetto devono intendersi di proprietà piena ed esclusiva del [REDACTED], essendo egli già proprietario della quota di 75/150.

**BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
----------------	------------------	-------------

Dal 20/03/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/03/1987	47420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	13/04/1987	3521	2356
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/03/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Rettifica donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	01/12/2008	2991	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/12/2008	10232	17331
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), si legge che l'atto di rettifica della donazione summenzionato si è reso necessario in quanto nell'atto di donazione Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, per mero errore materiale veniva trasferita la quota di 69/150 anzichè tutti i diritti di cui sopra e cioè la complessiva quota di 75/150, che avrebbe dovuto invece essere indicata quale oggetto di trasferimento, che è ora intenzione dei costituiti ([REDACTED]) procedere alla rettifica del citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, i [REDACTED], fermo rimanendo tutto quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, registrato a Mantova il 06/04/1987 al n 1465, rettificando il medesimo atto, precisando che deve intendersi oggetto di donazione la quota di 75/150 in ordine ai cespiti individuati in catasto fabbricati del Comune di Ostiglia al fg. 31 mapp. 81 e 103 graffate, cat.D2, oltre ad altre. A seguito di quanto contenuto nel citato atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 20/03/1987, rep. n. 47420/17079, e nel presente atto di rettifica per Notaio [REDACTED] del 01/12/2008, rep. n. 8772/2991, i cespiti in oggetto devono intendersi di proprietà piena ed esclusiva del [REDACTED], essendo egli già proprietario della quota di 75/150.

## FORMALITÀ

---

### BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

#### ISCRIZIONI

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3474 R.G. n. 16748 del 23/12/2010, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973 - Intervenuta decorrenza termini ex art. 50 comma 1 DPR 602/1973, per la somma di € 78.160,34 di cui di capitale € 39.080,17 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

#### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## **BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## **BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

### **BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

#### ISCRIZIONI

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3474 R.G. n. 16748 del 23/12/2010, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973 - Intervenuta decorrenza termini ex art. 50 comma 1 DPR 602/1973, per la somma di € 78.160,34 di cui di capitale € 39.080,17 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

#### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad

altre.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

#### **BENE N° 14 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONI**

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1040 R.G. n. 8787 del 27/08/2013, derivante dall'art. 77 del DPR 602 del 1973, per la somma di € 211.439,88 di cui di capitale € 105.719,94 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

#### **TRASCRIZIONI**

- Convenzione urbanistica a firma Notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, a favore [REDACTED]

██████████, contro ██████████ per l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore ██████████, contro ██████████ per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore ██████████, contro ██████████ per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 29/2021 del 07/09/2021 (doc. 10) attesta quanto segue:

- Zona V2 giardino pubblico o servizi per la pratica sportiva (PARTE);
- Strada (PARTE);
- Zona C-zone di espansione con piano attuativo approvato (PARTE) - art. 23;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesaggistico Comunale;
- Reticolo idrografico e vincolo di polizia idraulica (fascia di rispetto 10 metri - R.D: 523/1904);
- Metanodotti fascia di rispetto.

Il mappale risulta interno sia al centro che al centro edificato.

- Studio Geologico approvato con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 del PGT ed in particolare per quanto prevista la classe 2a-, per le aree a pericolosità sismica Z4a.

### **BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Zona C - zona di espansione con piano attuativo approvato - art. 23;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Studio Geologico approvato con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 del PGT e in particolare per

quanto previsto per la classe 2a (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni - Aree limo-argillose con limitata capacità portante, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

#### **BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 29/2021 del 07/09/2021 (doc. 10) attesta quanto segue:

- Strada;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesaggistico Comunale;
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua;
- Aree a rischio idraulico e idrogeologico (PAI, fascia C);
- Metanodotti fascia di rispetto.
- Interno al centro edificato;
- Parte interno e parte esterno al centro abitato.

#### **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Zona C - zona di espansione con piano attuativo approvato - art. 23;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Studio Geologico approvato con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 del PGT e in particolare per quanto previsto per la classe 2a (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni - Aree limo-argillose con limitata capacità portante, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- DIA n. 9/02 del 31/01/2001 prot. n. 824 per opere di ristrutturazione bar ristorante e albergo;
- Richiesta di integrazione, alla DIA soprascritta, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia del 15/03/2002 prot. n. 2117;
- Archiviazione della DIA sopraccitata da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia, inoltrata a mezzo raccomandata AR al ██████████, in quanto le integrazioni richieste non sono mai state depositate.

Il Comune di Ostiglia non ha reperito altre pratiche, oltre alla DIA summenzionata, pertanto eventuali difformità si dovranno raffrontare tra il primo accatastamento e lo stato attuale dei luoghi. Si ricorda che le planimetrie catastali sono in scala 1/200 e non quotate.

Come già scritto non si è potuto completare il rilievo dell'unità a causa del pessimo stato di conservazione e soprattutto statico, pertanto il sottoscritto non è in grado di valutare eventuali opere difformi dal primo accatastamento.

In relazione alle verifiche di eventuali sanatorie, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le eventuali pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Concludendo il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura come già evidenziato.

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato P.L. "Le serre".

Domanda presentata il 10/04/2008, deliberazione del Consiglio Comunale del 22/05/08 n. 25 d'adozione del P.L., deliberazione del Consiglio Comunale del 27/11/08 n. 67 d'approvazione del P.L..

- Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione a firma notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203. Nella convenzione si legge che le opere di urbanizzazione dovranno avere inizio entro 1 anno e terminate entro 8 anni dalla stipula della suddetta convenzione.

Dalla disamina del piano di lottizzazione si evince che il medesimo piano non è stato ultimato, ed è scaduto.

Si ricorda che la porzione di unità destinata a strada, pista ciclabile, parcheggi e aree verdi, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia, a seguito di collaudo, come da

convenzione urbanistica soprascritta.

### **BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato P.L. "Le serre".

Domanda presentata il 10/04/2008, deliberazione del Consiglio Comunale del 22/05/08 n. 25 d'adozione del P.L., deliberazione del Consiglio Comunale del 27/11/08 n. 67 d'approvazione del P.L..

- Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione a firma notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203. Nella convenzione si legge che le opere di urbanizzazione dovranno avere inizio entro 1 anno e terminate entro 8 anni dalla stipula della suddetta convenzione.

Dalla disamina del piano di lottizzazione si evince che il medesimo piano non è stato ultimato ed è scaduto.

Sull'unità non è stata edificata nessuna costruzione.

### **BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato P.L. "Le serre".

Domanda presentata il 10/04/2008, deliberazione del Consiglio Comunale del 22/05/08 n. 25 d'adozione del P.L., deliberazione del Consiglio Comunale del 27/11/08 n. 67 d'approvazione del P.L..

- Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione a firma notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203. Nella convenzione si legge che le opere di urbanizzazione dovranno avere inizio entro 1 anno e terminate entro 8 anni dalla stipula della suddetta convenzione.

Dalla disamina del piano di lottizzazione si evince che il medesimo piano non è stato ultimato, ed è scaduto.

I sottoservizi non si sono potuti verificare.

Non è stato depositato il collaudo della strada.

Si ricorda che l'unità dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia, a seguito di collaudo, come da convenzione urbanistica soprascritta.

Se il collaudatore dovesse riscontrare difformità tali da non poter collaudare l'opera, tutti gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura, per provvedere all'adeguamento delle opere, saranno a carico del futuro acquirente.

### **BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato P.L. "Le serre".

Domanda presentata il 10/04/2008, deliberazione del Consiglio Comunale del 22/05/08 n. 25 d'adozione del P.L., deliberazione del Consiglio Comunale del 27/11/08 n. 67 d'approvazione del P.L..

- Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione a firma notaio [REDACTED] del 21/05/2009 rep. n. 9203. Nella convenzione si legge che le opere di urbanizzazione dovranno avere inizio entro 1 anno e terminate entro 8 anni dalla stipula della suddetta convenzione.

Dalla disamina del piano di lottizzazione si evince che il medesimo piano non è stato ultimato, ed è scaduto.

I sottoservizi non si sono potuti verificare.

Non è stato depositato il collaudo della strada.

Si ricorda che l'unità è ricompresa nel "sub comparto B" della convenzione urbanistica, dalla quale si legge "...che il lottizzante si impegna a costituire uso pubblico perpetuo delle aree a parcheggio, assumendo a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria".

Se il collaudatore dovesse riscontrare difformità tali da non poter collaudare l'opera, tutti gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura, per provvedere all'adeguamento delle opere, saranno a carico del futuro acquirente.

### **BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA**

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- DIA n. 9/02 del 31/01/2001 prot. n. 824 per opere di ristrutturazione bar ristorante e albergo;

- Richiesta di integrazione, alla DIA soprascritta, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia del 15/03/2002 prot. n. 2117;

- Archiviazione della DIA sopraccitata da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia, inoltrata a mezzo raccomandata AR al [REDACTED], in quanto le integrazioni richieste non sono mai state protocollate.

Il Comune di Ostiglia non ha reperito altre pratiche, oltre alla DIA summenzionata, pertanto eventuali difformità si dovranno raffrontare tra il primo accatastamento e lo stato attuale dei luoghi. Si ricorda che le planimetrie catastali sono in scala 1/200 e non quotate.

Come già scritto non si è potuto completare il rilievo dell'unità a causa del pessimo stato di conservazione e soprattutto statico, pertanto il sottoscritto non è in grado di valutare eventuali opere difformi dal primo accatastamento.

In relazione alle verifiche di eventuali sanatorie, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le eventuali pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Concludendo il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura come già evidenziato.

---

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene

### TITOLARITÀ

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito è in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma l'unità è un bene personale derivante da successioni e donazioni (doc. 5).

## CONFINI

---

L'unità confina a nord con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 162), a est con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 4), a sud con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 109), ad ovest con altra unità a diversa ditta intestata (p.lla 159).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	430,00 mq	430,00 mq	1,00	430,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>430,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>430,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	132				Seminativo	1	00.04.30 mq	4,55 €	3,78 €	

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare è attualmente incolta tenuta parzialmente in ghiaia e parzialmente a verde.

Insiste sull'area un palo in cemento della linea elettrica aerea.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte, è presente però un palo in cemento della linea elettrica aerea.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile, con destinazione residenziale.

Attualmente è ancora area adibita a ghiaia e verde.

Si ricorda che insiste sull'area un palo in cemento della linea elettrica aerea.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1984 al 26/12/1990	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/11/1984	41154	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	20/12/1984	10286	7052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1990	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	27/12/1990	5455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Mantova	21/01/1991	968	748
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2549 R.G. n. 13542 del 07/11/2011, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 450.000,00 di cui di capitale € 360.000,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

### TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Zona B3 - zone residenziali di completamento - art. 22;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Studio Geologico approvato con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 del PGT e in particolare per quanto previsto per la classe 2a (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni - Aree limo-argillose con limitata capacità portante, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21-1** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 24** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c." (doc. 5).

#### **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c." (doc. 5).

## CONFINI

---

### **BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità confina a nord-ovest con altra unità (p.lla 323), a nord-est con altra unità (p.lla 355), a sud-est con altra unità (p.lla 324), a sud-ovest con altra unità (p.lla 42).

### **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità confina a nord ed ovest con altra unità (p.lla 323), ad est con altre unità (p.lla 351 e 324), a sud con altra unità (p.lla 350).

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	86,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

### **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	29,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>29,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>29,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	350			F1		86 mq.			terra		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della ██████████ ██████████, ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.lla 2 (successivamente più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 350, oltre ad altre), è stato acquistato dal ██████████ come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio ██████████ del 20/11/1996 rep. n. 8008 (doc. 5).

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 22).

L'unità p.lla 350 è stata frazionata, tramite Tipo Frazionamento prot. n. MN0067998 del 23/07/2004, passando dalla consistenza originale di mq. 115 all'attuale consistenza di mq. 86, costituendo la p.lla 355 (oggetto di perizia) per i restanti mq. 29 (censita al catasto terreni come ente urbano). Successivamente il fallito non ha presentato la pratica di aggiornamento catastale (al catasto fabbricati) per la costituzione della nuova p.lla 355 di mq. 29 di categoria area urbana e per la modifica della superficie da mq. 115 a mq. 86 della p.lla 350.

Pertanto il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale presentando denuncia di variazione con metodo DOCFA (doc. 23), arrivando al dato identificativo fg. 31

mapp. 350 della superficie di mq. 86 (doc. 20) e relativo elaborato planimetrico (doc. 21).

## **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	355			F1		29 mq.			terra		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della [REDACTED], ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.lla 2 (successivamente più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 350, oltre ad altre), è stato acquistato dal [REDACTED] come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 20/11/1996 rep. n. 8008 (doc. 5).

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 22).

L'unità p.lla 350 è stata frazionata, tramite Tipo Frazionamento prot. n. MN0067998 del 23/07/2004, passando dalla consistenza originale di mq. 115 all'attuale consistenza di mq. 86, costituendo la p.lla 355 (oggetto di perizia) per i restanti mq. 29 (censita al catasto terreni come ente urbano). Successivamente il fallito non ha presentato la pratica di aggiornamento catastale (al catasto fabbricati) per la costituzione della nuova p.lla 355 di mq. 29 di categoria area urbana e per la modifica della superficie da mq. 115 a mq. 86 della p.lla 350.

Pertanto il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale presentando denuncia di variazione con metodo DOCFA (doc. 23), arrivando al dato identificativo fg. 31 mapp. 355 della superficie di mq. 29 (doc. 20) e relativo elaborato planimetrico (doc. 21).

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'unità immobiliare è attualmente area a verde.

## **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'unità immobiliare è attualmente area a verde.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

##### BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI

L'unità è accessibile attraverso i mappali 342, 352, 353, 137 parte, 323 parte (sono i mappali che costituiscono Via Gentileschi), ed il mappale 355, con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, prospetto e veduta, messa e posa utenze tecnologiche;
- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, messa e posa utenze tecnologiche;
- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, prospetto e veduta, messa e posa utenze tecnologiche;
- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, prospetto e veduta, posa utenze tecnologiche;
- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, posa utenze tecnologiche;
- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, posa utenze tecnologiche.

##### BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI

L'unità è accessibile attraverso i mappali 342, 352, 353, 137 parte, 323 parte (sono i mappali che costituiscono Via Gentileschi), con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, prospetto e veduta, messa e posa utenze tecnologiche;
- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, messa e posa utenze tecnologiche;
- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, prospetto e veduta, messa e posa utenze tecnologiche;
- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, prospetto e veduta, posa utenze tecnologiche;
- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, posa utenze tecnologiche;
- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, posa utenze tecnologiche.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

##### BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI

L'unità immobiliare è un'area attualmente a verde.

##### BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI

L'unità immobiliare è un'area attualmente a verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità acquistata dal [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 350 di ha 00.00.86 oltre ad altre p.lle.

## **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità acquistata dal [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 355 di ha 00.00.29 oltre ad altre p.lle.

### **FORMALITÀ**

## **BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### **ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;  
Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;  
Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che il [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore [REDACTED] per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che il [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

## TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

#### **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico del [REDACTED]

██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore ██████████ per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico del ██████████ per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che il ██████████ è titolare della ditta individuale denominata ██████████

## TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica a firma Notaio ██████████ del 21/05/2009 rep. n. 9203/3257, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3802 R.G. n. 6739 del 03/06/2009, a favore ██████████, contro ██████████ per l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore ██████████, contro ██████████ per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore ██████████, contro ██████████ per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 21-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 29/2021 del 07/09/2021 (doc. 10) attesta quanto segue:

- Zona C-zone di espansione con piano attuativo approvato (PARTE) - art. 23;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesaggistico Comunale;
- Esterno al centro edificato;
- Interno al centro abitato.

#### **BENE N° 24 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 29/2021 del 07/09/2021 (doc. 10) attesta quanto segue:

- Zona C-zone di espansione con piano attuativo approvato - art. 23;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesaggistico Comunale;
- Metanodotti fascia di rispetto;
- Esterno al centro edificato;
- Interno al centro abitato.

### **LOTTO 7**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21-2** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 21-3** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi

#### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è

escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c."

### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c."

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità confina a nord con altra unità (p.lla 323), ad est con altre unità (p.lla 323 e 349), a sud con altra unità (p.lla 342), ad ovest con altra unità (p.lla 353).

#### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità confina a nord con altra unità (p.lla 137), ad est con altra unità (p.lla 352), a sud con altra unità (p.lla 342), ad ovest con altre unità (p.lla 320,325 e 326).

### **CONSISTENZA**

---

#### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	43,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	77,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	352			F1		43 mq.			terra	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della ██████████, ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.lla 2 (successivamente

più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 352, oltre ad altre), è stato acquistato dal [REDACTED] come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 20/11/1996 rep. n. 8008.

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 22).

### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	353			F1		77 mq.			terra		

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della [REDACTED], ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.la 2 (successivamente più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 353, oltre ad altre), è stato acquistato dal [REDACTED] come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 20/11/1996 rep. n. 8008.

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 22).

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'unità immobiliare è una porzione di mq. 43 della Via Gentileschi, in discreto stato conservativo.

#### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'unità immobiliare è una porzione di mq. 77 della Via Gentileschi, in discreto stato conservativo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità è accessibile attraverso il mappale 342 (porzione di Via Gentileschi, accesso dalla Strada Provinciale 482 per Mantova), con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 07/08/1998 ai nn. 5218/7710, passaggio (ex p.lla 2);
- in data 27/02/2001 ai nn. 1707/2541, passaggio (ex p.lla 323);
- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 06/08/2004 ai nn. 7496/12321, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 01/12/2004 ai nn. 10423/17512, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, passaggio, posa di utenze tecnologiche.

### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità è accessibile attraverso il mappale 342 (porzione di Via Gentileschi, accesso dalla Strada Provinciale 482 per Mantova), con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 07/08/1998 ai nn. 5218/7710, passaggio (ex p.lla 2);
- in data 27/02/2001 ai nn. 1707/2541, passaggio (ex p.lla 323);
- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 06/08/2004 ai nn. 7496/12321, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 01/12/2004 ai nn. 10423/17512, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, passaggio, posa di utenze tecnologiche;
- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, passaggio, posa di utenze tecnologiche.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità immobiliare è una porzione di Via Gentileschi, completa di pozzetti, chiusini, caditoie e sottoservizi, i quali non si sono potuti verificare.

### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità immobiliare è una porzione di Via Gentileschi, completa di pozzetti, chiusini, caditoie e sottoservizi, i quali non si sono potuti verificare.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

#### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

#### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità acquistata dal [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 352 di ha 00.00.43 oltre ad altre p.lle.

### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità acquistata dal [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 353 di ha 00.00.77 oltre ad altre p.lle.

### **FORMALITÀ**

### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;;  
Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;;  
Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;;  
Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;;  
Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;;  
Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;;  
Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;;  
Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;;  
Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;;  
Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore [REDACTED] per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore [REDACTED] per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 21-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Strada;
- V2 giardino pubblico o servizi per la pratica sportiva;
- Zona bassa sensibilità art. 32, della carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Studio Geologico approvato con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 del PGT ed in particolare per quanto previsto per la classe 2a (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni - Aree limo-argillose con limitata capacità portante, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

### **BENE N° 21-3 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 08/04/2021 prot. n. 5932 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Strada;
- V2 giardino pubblico o servizi per la pratica sportiva;
- Zona bassa sensibilità art. 32, della carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale;
- Studio Geologico approvato con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 del PGT ed in particolare per quanto previsto per la classe 2a (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni - Aree limo-argillose con limitata capacità portante, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22-1** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi

## TITOLARITÀ

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c.".

## CONFINI

L'unità confina a nord con altra unità (p.lla 323), ad est con altre unità (p.lla 351 sub. 305 e p.lla 324 sub. 10), a sud con altra unità (p.lla 324 sub. 10), ad ovest con altra unità (p.lla 324 sub. 302 graffata p.lla 351 sub. 302).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	324	301		C6	1	14 mq.	14 mq	31,09 €	terra	p.lla 351 sub. 301

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della [REDACTED], ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.lla 2 (successivamente più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 324 e p.lla 351, oltre ad altre), è stato acquistato dal [REDACTED] come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 20/11/1996 rep. n. 8008 (doc. 5).

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 22).

Inoltre l'unità in realtà è un posto auto scoperto, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale presentando denuncia di variazione con metodo DOCFA (doc. 23), arrivando al dato identificativo fg. 31 p.lla 324 sub. 301 graffato alla p.lla 351 sub. 301 (doc. 20) e relativa planimetria catastale (doc. 24).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'unità, come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni prot. n. MN0071181 del 23/07/04 redatta dal Geom. [REDACTED], è dotata di parti comuni quali l'area di corte (p.lla 324 sub. 10), che in seguito è stato aggiornato dal sottoscritto (doc. 25).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'unità è accessibile, dalla Strada Provinciale 482 per Mantova, attraverso i mappali 342, 352, 353, 137 parte, 323 parte (sono i mappali che costituiscono Via Gentileschi), con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 30/07/2004 ai nn. 7133/11696, passaggio (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto fabbricati, area urbana, ed alla medesima p.lla al catasto terreni, ente urbano);

A favore dell'unità (pertanto fondo dominante), sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto fabbricati, area urbana, ed alla medesima p.lla al catasto terreni, ente urbano);
- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);
- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);
- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);
- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un cespite formato da n. 4 posti auto scoperti, realizzato in pavimentazione autobloccante.

L'unità oggetto di stima è delimitata in lato est e sud da uno zoccolo in calcestruzzo, in lato ovest da una "striscia" di pavimentazione di colore diverso per "demarcare il confine", ed in lato nord dall'asfalto della Via Gentileschi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità essendo un posto auto scoperto accessibile, capita occasionalmente che sia occupato da autovetture di terzi senza alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità acquistata dal [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti, tipi mappali, ed accatastamenti, l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 324 sub. 301 graffata alla p.lla 351 sub. 301, oltre ad altre p.lle.

## FORMALITÀ

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 31 p.lla 351, oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;  
Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;  
Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;  
Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;  
Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore [REDACTED] per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

## TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 11/01 del 24/09/2001 per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale costituito da palazzina an. 6 alloggi e autorimesse;
- DIA prot. n. 2004/88 del 20/05/2004 per variante alla CE summenzionata.

Dalla disamina delle pratiche edilizie non è stata inoltrata la richiesta di agibilità con la dichiarazione di fine lavori.

Pertanto il posto auto scoperto non è agibile.

Per la richiesta di agibilità parziale, si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di agibilità parziale, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 500,00 oltre IVA. Fatta salva la determinazione delle eventuali sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia ad oggi non preventivabili.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

---

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22-2** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi

---

## TITOLARITÀ

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c.".

---

## CONFINI

---

L'unità confina a nord con altra unità (p.lla 323), ad est con altra unità (p.lla 324 sub. 301 graffata alla p.lla 351 sub. 301), a sud con altra unità (p.lla 324 sub. 10), ad ovest con altra unità (p.lla 324 sub. 303 graffata p.lla 351 sub. 303).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	324	302		C6	1	13 mq.	13 mq	28,87 €	terra	p.lla 351 sub. 302

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della ██████████ ██████████, ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.lla 2 (successivamente più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 324 e p.lla 351, oltre ad altre), è stato acquistato ██████████ come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio ██████████ del 20/11/1996 rep. n. 8008 (doc. 5).

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 22).

Inoltre l'unità in realtà è un posto auto scoperto, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale presentando denuncia di variazione con metodo DOCFA (doc. 23), arrivando al dato identificativo fg. 31 p.lla 324 sub. 302 graffato alla p.lla 351 sub. 302 (doc. 20) e relativa planimetria catastale (doc. 26).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'unità, come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni prot. n. MN0071181 del 23/07/04 redatta dal Geom. ██████████, è dotata di parti comuni quali l'area di corte (p.lla 324 sub. 10), che in seguito è stato aggiornato dal sottoscritto (doc. 25).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'unità è accessibile, dalla Strada Provinciale 482 per Mantova, attraverso i mappali 342, 352, 353, 137 parte, 323 parte (sono i mappali che costituiscono Via Gentileschi), con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 30/07/2004 ai nn. 7133/11696, passaggio (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto fabbricati, area urbana, ed alla medesima p.lla al catasto terreni, ente urbano);

A favore dell'unità (pertanto fondo dominante), sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto fabbricati, area urbana, ed alla medesima p.lla al catasto terreni, ente urbano);

- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare fa parte di un cespite formato da n. 4 posti auto scoperti, realizzato in pavimentazione autobloccante.

L'unità oggetto di stima è delimitata in lato sud da uno zoccolo in calcestruzzo, in lato ovest ed

est da una "striscia" di pavimentazione di colore diverso per "demarcare il confine", ed in lato nord dall'asfalto della Via Gentileschi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'unità essendo un posto auto scoperto accessibile, capita occasionalmente che sia occupato da autovetture di terzi senza alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 5) effettuate dal sottoscritto si precisa che l'unità acquistata [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti, tipi mappali, ed accatastamenti, l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 324 sub. 302 graffata alla p.lla 351 sub. 302, oltre ad altre p.lle.

## FORMALITÀ

---

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

## ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 31 p.lla 351, oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore [REDACTED] per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

## TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n. 16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 11/01 del 24/09/2001 per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale costituito da palazzina an. 6 alloggi e autorimesse;
- DIA prot. n. 2004/88 del 20/05/2004 per variante alla CE summenzionata.

Dalla disamina delle pratiche edilizie non è stata inoltrata la richiesta di agibilità con la dichiarazione di fine lavori.

Pertanto il posto auto scoperto non è agibile.

Per la richiesta di agibilità parziale, si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di agibilità parziale, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 500,00 oltre IVA. Fatta salva la determinazione delle eventuali sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia ad oggi non preventivabili.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22-3** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi

### TITOLARITÀ

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c.".

### CONFINI

---

L'unità confina a nord con altra unità (p.lla 323), ad est con altra unità (p.lla 324 sub. 302 graffata alla p.lla 351 sub. 302), a sud con altra unità (p.lla 324 sub. 10), ad ovest con altra unità (p.lla 324 sub. 304 graffata p.lla 351 sub. 304).

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	324	303		C6	1	12 mq.	12 mq	26,65 €	terra	p.lla 351 sub. 303	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della ██████████ ██████████, ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.lla 2 (successivamente più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 324 e p.lla 351, oltre ad altre), è stato acquistato dal ██████████ come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio ██████████ del 20/11/1996 rep. n. 8008 (doc. 5).

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 22).

Inoltre l'unità in realtà è un posto auto scoperto, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale presentando denuncia di variazione con metodo DOCFA (doc. 23), arrivando al dato identificativo fg. 31 p.lla 324 sub. 301 graffato alla p.lla 351 sub. 301 (doc. 20) e relativa planimetria catastale (doc. 28).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'unità, come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni prot. n. MN0071181 del 23/07/04 redatta dal Geom. ██████████, è dotata di parti comuni quali l'area di corte (p.lla 324 sub. 10), che in seguito è stato aggiornato dal sottoscritto (doc. 25).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'unità è accessibile, dalla Strada Provinciale 482 per Mantova, attraverso i mappali 342, 352, 353, 137 parte, 323 parte (sono i mappali che costituiscono Via Gentileschi), con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 30/07/2004 ai nn. 7133/11696, passaggio (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto fabbricati, area urbana, ed alla medesima p.lla al catasto terreni, ente urbano);

A favore dell'unità (pertanto fondo dominante), sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto fabbricati, area urbana, ed alla medesima p.lla al catasto terreni, ente urbano);

- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);

- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare fa parte di un cespite formato da n. 4 posti auto scoperti, realizzato in pavimentazione autobloccante.

L'unità oggetto di stima è delimitata in lato sud da uno zoccolo in calcestruzzo, in lato ovest ed est da una "striscia" di pavimentazione di colore diverso per "demarcare il confine", ed in lato nord dall'asfalto della Via Gentileschi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'unità essendo un posto auto scoperto accessibile, capita occasionalmente che sia occupato da autovetture di terzi senza alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità acquistata [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti, tipi mappali, ed accatastamenti, l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 324 sub. 303 graffata alla p.lla 351 sub. 303, oltre ad altre p.lle.

## FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;  
Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 31 p.lla 351, oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore [REDACTED] per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

## TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 13334 R.G. n. 9544 del 19/10/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 11458 R.G. n.

16045 del 13/12/2021, di rettifica la precedente del 19/10/21 n.ri 13334/9544 (nella quale è stato erroneamente indicato, nel quadro C, in riferimento alla unità negoziale n. 2, censita nel Comune di Ostiglia fg. 31 mapp. 132, il diritto di proprietà di per la quota di 1/2 anziché il diritto di proprietà di 1/1, come in effetti è), a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 11/01 del 24/09/2001 per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale costituito da palazzina an. 6 alloggi e autorimesse;
- DIA prot. n. 2004/88 del 20/05/2004 per variante alla CE summenzionata.

Dalla disamina delle pratiche edilizie non è stata inoltrata la richiesta di agibilità con la dichiarazione di fine lavori.

Pertanto il posto auto scoperto non è agibile.

Per la richiesta di agibilità parziale, si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di agibilità parziale, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 500,00 oltre IVA. Fatta salva la determinazione delle eventuali sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia ad oggi non preventivabili.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23-1** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi
- **Bene N° 23-2** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBIcata A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 37754/1000000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 37754/1000000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c.".

A seguito di vendite di varie unità immobiliari a destinazione residenziale, venivano vendute anche delle quote di proprietà dell'unità oggetto di stima, in quanto area di accesso (e di posa di contatori) per le unità residenziali medesime.

#### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'immobile in oggetto appartiene:

- [REDACTED] (Proprietà 37754/1000000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 37754/1000000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il fallito ha acquistato l'unità in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ma nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita si legge "...pertanto il cespite medesimo è escluso dalla comunione legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c.".

A seguito di vendite di varie unità immobiliari a destinazione residenziale, venivano vendute anche delle quote di proprietà dell'unità oggetto di stima, in quanto area di accesso (e di posa di contatori) per le unità residenziali medesime.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'unità confina a nord con altre unità (p.lla 323 e p.lla 137), a sud con altre unità (p.lla 324 sub. 10 e p.lla 354), ad ovest con altra unità (p.lla 324 sub. 301 graffata p.lla 351 sub. 301).

**BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

L'unità confina a nord con altra unità (p.lla 351 sub. 301), a sud con altra unità (p.lla 320), ad ovest con altra unità (p.lla 324 sub. 10).

**CONSISTENZA**

**BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	17,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

**BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	56,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	351	305		F1		17 mq.			terra	

#### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della [REDACTED], ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.lla 2 (successivamente più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 351 sub. 305, oltre ad altre), è stato acquistato dal [REDACTED] come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 20/11/1996 rep. n. 8008 (doc. 5).

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 29).

La risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate alla mia istanza è stata negativa, in quanto sono presenti quote per 872.317/1.000.000, quindi ne mancano 127.683 (doc. 30), pertanto in visura catastale sono ancora identificate alla [REDACTED] (doc. 31).

### BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	354			F1		56 mq.			terra	

#### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle visure catastali (doc. 2) l'area risulta di proprietà della [REDACTED], ma il dato è errato, infatti il terreno censito al fg. 31 p.lla 2 (successivamente più volte frazionato fino ad arrivare all'attuale p.lla 351 sub. 305, oltre ad altre), è stato acquistato dal [REDACTED] come si evince dall'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 20/11/1996 rep. n. 8008 (doc. 5).

Pertanto il sottoscritto ha effettuato istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate a mezzo di "contact center" (doc. 29).

La risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate alla mia istanza è stata negativa, in quanto sono presenti quote per 872.317/1.000.000, quindi ne mancano 127.683 (doc. 30), pertanto in visura catastale sono ancora identificate alla [REDACTED] (doc. 31).

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità immobiliare è in sufficiente stato conservativo.

### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità immobiliare è in sufficiente stato conservativo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità è accessibile, dalla Strada Provinciale 482 per Mantova, attraverso i mappali 342, 352, 353, 137 parte, 323 parte (sono i mappali che costituiscono Via Gentileschi), con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 07/08/1998 ai nn. 5218/7710, passaggio (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 2, successivamente frazionata e soppressa fino alla costituzione dell'attuale p.lla 351 sub. 305, oltre ad altre)

- in data 30/07/2004 ai nn. 7133/11696, passaggio (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto fabbricati, area urbana, ed alla medesima p.lla al catasto terreni, ente urbano);

A favore dell'unità (pertanto fondo dominante), sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto fabbricati, area urbana, ed alla medesima p.lla al catasto terreni, ente urbano);

- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di

trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);  
- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 351 al catasto terreni, ente urbano);  
- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, passaggio, posa di utenze tecnologiche;  
- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, passaggio, posa di utenze tecnologiche;  
- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, passaggio, posa di utenze tecnologiche.

#### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità è accessibile, dalla Strada Provinciale 482 per Mantova, attraverso i mappali 342, 352, 353, 137 parte, 323 parte (sono i mappali che costituiscono Via Gentileschi), e mappale 351 sub. 305 con servitù apparente di accesso e recesso.

A carico dell'unità, sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 07/08/1998 ai nn. 5218/7710, passaggio (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 2, successivamente frazionata e soppressa fino alla costituzione dell'attuale p.lla 354, oltre ad altre)  
- in data 30/07/2004 ai nn. 7133/11696, passaggio (sulla nota di trascrizione viene riportata la medesima p.lla 354 anche al catasto terreni, ente urbano);

A favore dell'unità (pertanto fondo dominante), sono state costituite le seguenti servitù, così come trascritte a Mantova:

- in data 05/08/2004 ai nn. 7362/12103, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 354 anche al catasto terreni, ente urbano);  
- in data 05/08/2004 ai nn. 7364/12106, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 354 anche al catasto terreni, ente urbano);  
- in data 05/08/2004 ai nn. 7366/12109, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 354 anche al catasto terreni, ente urbano);  
- in data 15/10/2004 ai nn. 8911/14979, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 354 anche al catasto terreni, ente urbano);  
- in data 01/04/2005 ai nn. 2936/4766, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 354 anche al catasto terreni, ente urbano);  
- in data 01/04/2005 ai nn. 2938/4768, passaggio, posa di utenze tecnologiche (sulla nota di trascrizione viene riportata la p.lla 354 anche al catasto terreni, ente urbano).

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità immobiliare è un'area in parte a verde (delimitata da uno zoccolino in cemento) ed in parte in pavimentazione autobloccante. Insiste sull'area a verde un muretto con al suo interno i vari contatori delle utenze residenziali limitrofe.

#### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'unità immobiliare è un'area in parte a verde (delimitata da uno zoccolino in cemento) ed in parte in pavimentazione autobloccante. Insiste sull'area a verde un muretto con al suo interno i vari contatori delle utenze residenziali limitrofe.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

#### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

#### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità acquistata dal [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni

del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti, tipi mappali, ed accatastamenti, l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 351 sub. 305, oltre ad altre p.lle.

### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 20/11/1996	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	20/11/1996	8008	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	06/12/1996	11132	7477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) si precisa che l'unità acquistata dal [REDACTED], con l'atto summenzionato, era censita al Catasto Terreni del Comune di Ostiglia al fg. 31 p.lla 2 di ha 02.65.10.

A seguito di successivi frazionamenti, tipi mappali, ed accatastamenti, l'originaria p.lla 2 è stata soppressa e costituita l'attuale p.lla 354, oltre ad altre p.lle.

### **FORMALITÀ**

### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;  
Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;  
Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;  
Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;  
Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;  
Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;  
Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 31 p.lla 351, oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore [REDACTED] per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità:

## ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1751 R.G. n. 11134 del 06/12/96, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore [REDACTED] per un importo di £ 1.440.000.000 e di cui £ 800.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 01/06/1998 n. 665 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 21/05/1999 n. 645 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2324 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1214 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 23 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 26 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 22/04/2008 n. 1048 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di linea di credito in data 06/12/2010 n. 3061 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2043 R.G. n. 12708 del 25/11/2016 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 1751/11134 del 06/12/96) a favore [REDACTED] per un importo di € 743.697,93 e di cui € 413.165,52 di capitale. A carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2746 R.G. n. 12137 del 10/11/2000, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] per un importo di £ 900.000.000 e di cui £ 500.000.000 di capitale, scadenza anni 10, a carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 31 p.lla 351, oltre ad altre;

Annotazione di restrizione di beni in data 02/12/2002 n. 2325 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 20/06/2003 n. 1215 R.P.;

Annotazione di restrizione di beni in data 09/01/2004 n. 27 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 22/04/2008 n. 1047 R.P.;

Annotazione di atto modificativo di mutuo in data 06/12/2010 n. 3062 R.P.;

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1630 R.G. n. 10625 del 21/10/2020 in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria nn. 2746/12137 del 10/11/00) a favore [REDACTED] per un importo di € 464.811,21 e di cui € 258.228,45 di capitale. A carico del [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima oltre ad altre.

Si legge inoltre che [REDACTED] è titolare della ditta individuale denominata [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2020 del 02/03/2021 (doc. 9) attesta quanto segue:

- Zona C-zone di espansione con piano attuativo approvato - art. 23;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesaggistico Comunale;
- Studio Geologico approvato con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 del PGT ed in particolare per quanto previsto per la classe 2a (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni - Aree limo-argillose con limitata capacità portante, per le aree a pericolosità sismica locale Z4a.

### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 29/2021 del 07/09/2021 (doc. 10) attesta quanto segue:

- Zona B2-zone residenziali di completamento - art. 22;
- Zona di bassa sensibilità art. 32, della Carta della sensibilità del Piano Paesaggistico Comunale;
- Metanodotti fascia di rispetto.
- Interno al centro abitato ed al centro edificato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 23-1 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 11/01 del 24/09/2001 per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale costituito da palazzina an. 6 alloggi e autorimesse;
- DIA prot. n. 2004/88 del 20/05/2004 per variante alla CE summenzionata.

Dalla disamina delle pratiche edilizie non è stata inoltrata la richiesta di agibilità con la dichiarazione di fine lavori.

Inoltre l'accesso alle unità immobiliari, nelle tavole allegate alla CE summenzionata, risulta realizzata una recinzione sia con cancello carraio sia pedonale.

Tale recinzione non è stata realizzata e di conseguenza neppure i cancelli.

Per quanto riguarda la sanatoria per le opere non realizzate, e per la successiva richiesta di agibilità parziale, si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01.

Si fa presente che tale sanatoria dovrà essere redatta a livello "condominiale".

Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di agibilità parziale, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 2.000,00 oltre IVA. Fatta salva la determinazione delle eventuali sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia ad oggi non preventivabili. Per l'unità oggetto della presente esecuzione si stima un importo, sempre fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia, preventivato di larga massima di € 100,00.

Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### **BENE N° 23-2 - AREA URBANA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA GENTILESCHI**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Ostiglia ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 11/01 del 24/09/2001 per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale costituito da palazzina an. 6 alloggi e autorimesse;
- DIA prot. n. 2004/88 del 20/05/2004 per variante alla CE summenzionata.

Dalla disamina delle pratiche edilizie non è stata inoltrata la richiesta di agibilità con la dichiarazione di fine lavori.

Inoltre l'accesso alle unità immobiliari, nelle tavole allegate alla CE summenzionata, risulta realizzata una recinzione sia con cancello carraio sia pedonale.

Tale recinzione non è stata realizzata e di conseguenza neppure i cancelli.

Per quanto riguarda la sanatoria per le opere non realizzate, e per la successiva richiesta di agibilità parziale, si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01.

Si fa presente che tale sanatoria dovrà essere redatta a livello "condominiale".

Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di agibilità parziale, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 2.000,00 oltre IVA. Fatta salva la determinazione delle eventuali sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia ad oggi non preventivabili. Per l'unità oggetto della presente esecuzione si stima un importo, sempre fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia, preventivato di larga massima di € 100,00.

Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Ostiglia. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** – Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) – Via Gramsci e Strada Provinciale 482 per Mantova

### CONSISTENZA

Nome articolo	Quantità	STIMA €
PORZIONI DI PONTEGGI		450,00
MATERIALI EDILI VARI, QUALI MATTONI DI LATERIZIO, PIGNATTE IN LATERIZIO, TEGOLE IN LATERIZIO E D IN CEMENTO, PAVIMENTAZIONE IN		

AUTOBLOCCANTE, "SEZIONI" DI POZZETTI, MANUFATTI IN CLS		550,00
<b>TOTALE</b>		<b>1.000,00</b>

### LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** – Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) – Via Gramsci

#### CONSISTENZA

Nome articolo	Quantità	STIMA €
AUTOCARRO NISSAN CABSTAR E-110 CON GRU, TARGATO BK066RM - ANNO 2000 – <b>NON SI E' POTUTO VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO</b>		500,00
<b>TOTALE</b>		<b>500,00</b>

### LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** – Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) – Via Strada Provinciale 482 per Mantova

#### CONSISTENZA

Nome articolo	Quantità	STIMA €
TERNA GOMMATA CATERPILLAR 428/4E TARGATA FI AA 081 - ANNO 1988 – <b>NON SI E' POTUTO VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO</b>		1.500,00
<b>TOTALE</b>		<b>1.500,00</b>

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo", pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

Inoltre si fa presente che le cifre indicate per le sanatorie, demolizioni, realizzazione di strade, ecc., sono da considerarsi indicative e provvisorie, e quindi non definitive.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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 ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella valutazione dei beni mobili una volta rintracciati i singoli valori "storici", lo scrivente ha ritenuto di abatterli di determinate percentuali in base alla quantità, obsolescenza tecnologica, alle condizioni generali d'uso, di manutenzione e di conformità alla normativa vigente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ostiglia (MN) - Via G. Romano Trattasi di cabina di trasformazione elettrica da cedere gratuitamente al Comune di Ostiglia in quanto probabilmente omessa nella precedente cessione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 435, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Si ricorda che la cabina di trasformazione elettrica dovrà essere ceduta gratuitamente

al Comune di Ostiglia in quanto probabilmente omessa nella precedente cessione, pertanto il bene non ha valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Ostiglia (MN) - Via G. Romano	11,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

**Valore finale di stima: € 0,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord  
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.20.20, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord tramite l'unità a medesima ditta intestata p.lla 46 (BENE 20).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 63, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.070,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord  
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.15.92, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord tramite l'unità a medesima ditta intestata p.lla 91 (BENE 19).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 105, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.572,00
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord  
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.35.14, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord tramite l'unità a medesima ditta intestata p.lla 91 (BENE 19).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 105, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.299,00

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord  
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.06.00, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 91, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.100,00
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord  
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.00.20, coltivato, avente accesso dalla pubblica via Strada Abetone Brennero Nord.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 63, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 70,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord	2020,00 mq	3,50 €/mq	€ 7.070,00	100,00%	€ 7.070,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord	1592,00 mq	3,50 €/mq	€ 5.572,00	100,00%	€ 5.572,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord	3514,00 mq	3,50 €/mq	€ 12.299,00	100,00%	€ 12.299,00
<b>Bene N° 19</b> - Terreno Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord	600,00 mq	3,50 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00
<b>Bene N° 20</b> - Terreno Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Nord	20,00 mq	3,50 €/mq	€ 70,00	100,00%	€ 70,00
				Valore di stima:	€ 27.111,00

Valore di stima: € 27.111,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Stato di possesso	10,00	%
-------------------	-------	---

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Est, 10  
 Trattasi di porzione di fabbricato, ex magazzino, oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da commerciale a residenziale (del solo piano primo), per la realizzazione di n. 12 alloggi, non ultimata, della superficie lorda di circa mq. 945, e area esterna pertinenziale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 53, Sub. 302, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 98.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione Ostiglia (MN) - Strada Abetone Brennero Est, 10	985,00 mq	100,00 €/mq	€ 98.500,00	100,00%	€ 98.500,00
				Valore di stima:	€ 98.500,00

Valore di stima: € 98.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 89.000,00**

### LOTTO 4

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova  
 Trattasi di appartamento al primo piano della superficie lorda di circa mq. 208, con

accesso da altra unità immobiliare a medesima ditta intestata, fg. 31 p.lla 82 sub. 4 graffata alla p.lla 376 (BENE 13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 81, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore della presente unità verrà conteggiato assieme all'unità del BENE 13.

Si precisa che il sottoscritto, tenuto conto delle pessime condizioni manutentive del fabbricato, ha provveduto a stimare il valore di mercato del bene immobile, adottando il metodo di stima basato sul valore di trasformazione, considerando il più probabile valore di mercato dell'area nuda, giudicata più appetibile, al netto dei costi di demolizione dell'edificio esistente (sia riferito al BENE 13 che al BENE 8) e degli oneri di smaltimento del materiale di risulta.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova  
Trattasi di terreno parzialmente edificabile inserito all'interno del piano di lottizzazione "le serre", in parte da adibire a strada, marciapiedi, pista ciclabile, bosco ed in parte edificabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 6, Sub. 2, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 66.330,00
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova  
Trattasi di terreno edificabile inserito all'interno del piano di lottizzazione "le serre", ricompreso nel "sub comparto B" a destinazione commerciale e direzionale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 361, Sub. 2, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.080,00
- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova  
Trattasi di strada inserita all'interno del piano di lottizzazione "le serre", ricompresa nel "sub comparto B" da cedere gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 9, Sub. 3, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova  
Trattasi di parcheggi inseriti all'interno del piano di lottizzazione "le serre", ricompresi nel "sub comparto B", e nella convenzione urbanistica si legge ..."che il lottizzante si impegna a costituire uso pubblico perpetuo delle aree a parcheggio, assumendo a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 102, Sub. 2, Categoria F1, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.080,00

- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova  
Trattasi di unità censita come magazzino - ex hotel - a 3 piani fuori terra ed uno seminterrato (locale cantina), della superficie lorda di circa mq. 425, ed area cortiva pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 81, Sub. 4, Categoria C2, Graffato p.lla 376

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 43.840,00

Nel valore della presente unità rientra il valore anche dell'unità del BENE 8.

Si precisa che il sottoscritto, tenuto conto delle pessime condizioni manutentive del fabbricato, ha provveduto a stimare il valore di mercato del bene immobile, adottando il metodo di stima basato sul valore di trasformazione, considerando il più probabile valore di mercato dell'area nuda, giudicata più appetibile, al netto dei costi di demolizione dell'edificio esistente (sia riferito al BENE 13 che al BENE 8) e degli oneri di smaltimento del materiale di risulta.

- **Bene N° 14** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova

Trattasi di cabina di trasformazione elettrica inserita all'interno del piano di lottizzazione "le serre", ricompreso nel "sub comparto B" a destinazione commerciale e direzionale, da cedere gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 378, Categoria D1. Si ricorda che la cabina di trasformazione elettrica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Ostiglia come da convenzione urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova	208,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova	4422,00 mq	15,00 €/mq	€ 66.330,00	100,00%	€ 66.330,00
<b>Bene N° 10</b> - Terreno edificabile Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova	752,00 mq	40,00 €/mq	€ 30.080,00	100,00%	€ 30.080,00
<b>Bene N° 11</b> - Area urbana Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova	1241,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 12</b> - Area urbana	590,00 mq	12,00 €/mq	€ 7.080,00	100,00%	€ 7.080,00

Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova					
<b>Bene N° 13</b> - Magazzino Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova	1096,00 mq	40,00 €/mq	€ 43.840,00	100,00%	€ 43.840,00
<b>Bene N° 14</b> - Edifici a destinazione particolare Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 147.330,00

Valore di stima: € 147.330,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 132.500,00**

Si ricorda che non si è potuto completare il rilievo delle unità denominate BENE 8 e BENE 13, a causa del pessimo stato di conservazione e soprattutto statico, pertanto il sottoscritto non è in grado di valutare eventuali opere difformi dal primo accatastamento.

Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le eventuali pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge. Concludendo il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura come già evidenziato.

Infine si fa presente che le unità denominate BENE 11 e BENE 14 dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Ostiglia, come da convenzione urbanistica.

## LOTTO 5

- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Arrivabene Trattasi di terreno edificabile sito in Via Arrivabene della superficie di mq. 430. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 132, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno edificabile Ostiglia (MN) - Via Arrivabene	430,00 mq	30,00 €/mq	€ 12.900,00	100,00%	€ 12.900,00
Valore di stima:					€ 12.900,00

Valore di stima: € 12.900,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancanza di garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.500,00**

### LOTTO 6

- **Bene N° 21-1** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi  
Trattasi di terreno della superficie di mq. 86, adiacente alla lottizzazione "Le serre".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 350, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 430,00
- **Bene N° 24** - Terreno edificabile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi  
Trattasi di terreno edificabile della superficie di mq. 29, inserito all'interno della lottizzazione "Le serre".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 355, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 580,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21-1 - Area urbana Ostiglia (MN) - Via	86,00 mq	5,00 €/mq	€ 430,00	100,00%	€ 430,00

Gentileschi					
<b>Bene N° 24 -</b> Terreno edificabile Ostiglia (MN) - Via Gentileschi	29,00 mq	20,00 €/mq	€ 580,00	100,00%	€ 580,00
Valore di stima:					€ 1.010,00

Valore di stima: € 1.010,00

**Valore finale di stima: € 1.000,00**

## LOTTO 7

- Bene N° 21-2 - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi**  
 Trattasi di porzione di Via Gentileschi, della superficie di mq. 43.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Essendo porzioni di aree (BENE 21-2 e BENE 21-3) che costituiscono Via Gentileschi,  
 con tutte le servitù gravanti sui BENI suddetti, il loro valore è pressochè nullo in  
 quanto tali aree non hanno mercato.
- Bene N° 21-3 - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi**  
 Trattasi di porzione di Via Gentileschi, della superficie di mq. 77.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 353, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Essendo porzioni di aree (BENE 21-2 e BENE 21-3) che costituiscono Via Gentileschi,  
 con tutte le servitù gravanti sui BENI suddetti, il loro valore è pressochè nullo in  
 quanto tali aree non hanno mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 21-2 - Area</b> urbana Ostiglia (MN) - Via Gentileschi	43,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 21-3 - Area</b> urbana Ostiglia (MN) - Via Gentileschi	77,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Si ricorda che essendo porzioni di aree (BENE 21-2 e BENE 21-3) che costituiscono Via Gentileschi, con tutte le servitù gravanti sui BENI suddetti, il loro valore è pressochè nullo in quanto tali aree non hanno mercato.

**Valore finale di stima: € 0,00**

## LOTTO 8

- Bene N° 22-1** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi  
 Trattasi di posto auto scoperto della dimensione di circa mq. 14, sito in Via Gentileschi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 324, Sub. 301, Categoria C6, Graffato p.lla 351 sub. 301  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22-1 - Posto auto Ostiglia (MN) - Via Gentileschi	14,00 mq	150,00 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00
				Valore di stima:	€ 2.100,00

Valore di stima: € 2.100,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€

**Valore finale di stima: € 1.600,00**

## LOTTO 9

- Bene N° 22-2** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi  
 Trattasi di posto auto scoperto della dimensione di circa mq. 13, sito in Via Gentileschi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 324, Sub. 302, Categoria C6, Graffato p.lla 351 sub. 302

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22-2 - Posto auto Ostiglia (MN) - Via Gentileschi	13,00 mq	150,00 €/mq	€ 1.950,00	100,00%	€ 1.950,00
				Valore di stima:	€ 1.950,00

Valore di stima: € 1.950,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€

**Valore finale di stima: € 1.500,00**

### LOTTO 10

- Bene N° 22-3** - Posto auto ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi  
 Trattasi di posto auto scoperto della dimensione di circa mq. 12, sito in Via Gentileschi.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 324, Sub. 303, Categoria C6, Graffato p.lla 351 sub. 303  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22-3 - Posto auto Ostiglia (MN) - Via Gentileschi	12,00 mq	150,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
				Valore di stima:	€ 1.800,00

Valore di stima: € 1.800,00

## Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€

**Valore finale di stima: € 1.300,00**

## LOTTO 11

- **Bene N° 23-1** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi  
Trattasi di area di accesso ad altre unità immobiliari e zona di posa contatori gas, ecc., in parte a verde ed in parte con pavimentazione autobloccante, della dimensione di circa mq. 17, sito in Via Gentileschi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 351, Sub. 305, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (37754/1000000)
- **Bene N° 23-2** - Area urbana ubicata a Ostiglia (MN) - Via Gentileschi  
Trattasi di area di accesso ad altre unità immobiliari e zona di posa contatori gas, ecc., in parte a verde ed in parte con pavimentazione autobloccante, della dimensione di circa mq. 56, sita in Via Gentileschi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 354, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (37754/1000000)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23-1 - Area urbana Ostiglia (MN) - Via Gentileschi	17,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	38,00%	€ 0,00
Bene N° 23-2 - Area urbana Ostiglia (MN) - Via Gentileschi	56,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	38,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Si ricorda che essendo porzioni di aree (BENE 23-1 e BENE 23-2) che costituiscono aree comuni adiacenti a Via Gentileschi, con tutte le servitù gravanti sui BENI suddetti, e con opere da sanare (tra l'altro a livello condominiale) e senza agibilità, e non si riescono a modificare i dati anagrafici presenti nelle visure catastali, il loro valore è pressochè nullo in quanto tali aree non hanno mercato.

**Valore finale di stima: € 0,00**

## **LOTTO 12**

---

- **Bene N° 25** – Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) - Via Gramsci, 4, e Strada Provinciale 482 per Mantova  
Trattasi di materiale edile vario sito in Via Gramsci, 4, e Strada Provinciale 482 per Mantova  
Valore di stima del bene: € 1.000,00

<b>Identificativo corpo</b>					<b>Totale</b>
Bene N° 25					€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 1.000,00

**Valore finale di stima: € 1.000,00**

## **LOTTO 13**

---

- **Bene N° 26** – Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) - Via Gramsci, 4  
Trattasi di autocarro Nissan Cabstar E-110 con gru dell'anno 2000 sito in Via Gramsci, 4, di cui non si è potuto verificarne il funzionamento  
Valore di stima del bene: € 500,00

<b>Identificativo corpo</b>					<b>Totale</b>
Bene N° 26					€ 500,00
Valore di stima:					€ 500,00

**Valore finale di stima: € 500,00**

## **LOTTO 14**

---

- **Bene N° 27** – Beni mobili ubicati a Ostiglia (MN) - Strada Provinciale 482 per Mantova  
Trattasi di terna gommata Caterpillar 428/4E dell'anno 1988 sita in Strada Provinciale

482 per Mantova, di cui non si è potuto verificarne il funzionamento  
Valore di stima del bene: € 1.500,00

<b>Identificativo corpo</b>					<b>Totale</b>
<b>Bene N° 25</b>					€ 1.500,00
Valore di stima:					€ 1.500,00

**Valore finale di stima: € 1.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Rodigo, li 16/12/2021

Il C.T.U.  
Geom. Gili Fiorenzo

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure catastali [REDACTED] - SOSTITUITE
- ✓ N° 2 Visure catastali [REDACTED] - SOSTITUITE
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - LOTTO 1
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 5 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - LOTTO 2 fg. 14
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - LOTTO 2 fg. 5
- ✓ N° 8 Contratto locazione LOTTO 2
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica n. 28/2020
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica n. 29/2021
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - LOTTO 3
- ✓ N° 12 Elaborato planimetrico LOTTO 3
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - LOTTO 3
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - fg. 31
- ✓ N° 15 Elaborato planimetrico LOTTO 4
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Bene 8 del LOTTO 4
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Bene 13 del LOTTO 4
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Bene 14 del LOTTO 4
- ✓ N° 19 Denuncia variazione LOTTO 6
- ✓ N° 20 Visure catastali [REDACTED] - AGGIORNATE
- ✓ N° 21 Elaborato planimetrico LOTTO 6
- ✓ N° 22 Contact center
- ✓ N° 24 Denuncia variazione LOTTO 8, 9 e 10
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - LOTTO 8
- ✓ N° 25 Elaborato planimetrico LOTTO 8, 9 e 10
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - LOTTO 9
- ✓ N° 27 Contact center LOTTO 10

- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - LOTTO 10
- ✓ N° 29 Contact center LOTTO 11
- ✓ N° 30 Risposta ADE LOTTO 11
- ✓ N° 31 Visure catastali [REDACTED] - AGGIORNATE
- ✓ N° 32 Foto
- ✓ N° 33 Bando d'asta
- ✓ N° 34 Perizia privacy