

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bugnotto Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	12
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	13
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	17
Provenienze Ventennali .....	17

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	21
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	22
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto Unico</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E. ....	32
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.000,00</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1 .....	34

## INCARICO

---

All'udienza del 08/01/2024, il sottoscritto Geom. Bugnotto Gino, con studio in via IV Novembre 23 - 46044 - Goito (MN), email sp3gino@libero.it;sp3studio@libero.it, PEC gino.bugnotto@geopec.it, Tel. 0376-60021 cell. 339-3015983, Fax 0376 438912, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

Il bene pignorato riguarda una porzione del condominio denominato "Aurora", è un appartamento al piano ottavo, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 CC nulla escluso od eccezzuato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

Il bene pignorato riguarda una porzione del condominio denominato "Aurora", è una cantina al primo sotto strada, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 CC nulla escluso od eccezzuato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che nell'atto di provenienza dal 05/12/2019 (rep. n. 30587/17411) del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'acquirente esecutato attestava:

- "di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile in acquisto";
- "di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa o dal coniuge con le agevolazioni richiamate dall'art. 3 comma 131 lettera c) della legge 28/12/1995 n. 549";
- "il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di essere libero di stato".

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che nell'atto di provenienza dal 05/12/2019 (rep. n. 30587/17411) del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'acquirente esecutato attestava:

- "di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile in acquisto";
- "di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa o dal coniuge con le agevolazioni richiamate dall'art. 3 comma 131 lettera c) della legge 28/12/1995 n. 549";
- "il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di essere libero di stato".

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

Vengono riportati di seguito i confini desunti dalla documentazione catastale:

- appartamento al piano ottavo,
- Nord: vuoto su area pubblica.
- Est; Sub. 31 (vano scale comune) e per salto di quota sub. 309.
- Sud: vuoto su area pubblica.
- Ovest: vuoto su area pubblica.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

Vengono riportati di seguito i confini desunti dalla documentazione catastale:

- cantina al piano primo sotto strada,
- Nord: Sub. 31 (vano comune) .
- Est; Sub. 31 (vano comune) .

Sud: sub. 310.

Ovest: Sub. 31 (vano comune) .

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,90 m	Piano Ottavo
Balcone scoperto	3,50 mq	7,15 mq	0,25	1,79 mq	0,00 m	P8
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>10,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,87 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta e lorda, opportunamente arrotondata, è stata determinata attraverso le misure effettuate in loco durante il sopralluogo del 24/01/2024. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	0,88 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie netta e lorda, opportunamente arrotondata, è stata determinata attraverso le misure effettuate in loco durante il sopralluogo del 24/01/2024.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/04/1966</b> al <b>27/06/1984</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano P8
Dal <b>27/06/1984</b> al <b>08/10/1990</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-P8
Dal <b>08/10/1990</b> al <b>23/05/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal <b>23/05/1991</b> al <b>30/07/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal <b>30/07/2002</b> al <b>06/05/2005</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal <b>06/05/2005</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>05/12/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal <b>05/12/2019</b> al <b>17/04/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal 17/04/2024 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 312 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 411,87 Piano 8

Accatastamento del 17/04/2024 ha diviso il sub. 25 in sub. 312 appartamento al piano ottavo e sub. 311 cantina al piano primo sotto strada; regolarizzando la situazione catastale.  
Il titolare catastali corrisponde a quello reale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1966 al 27/06/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano P8
Dal 27/06/1984 al 08/10/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal 08/10/1990 al 23/05/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal 23/05/1991 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal 30/07/2002 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal 06/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano ST-8

Dal 09/11/2015 al 05/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal 05/12/2019 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 293, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 411,87 Piano ST-8
Dal 17/04/2024 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 293, Sub. 311 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 7,02 Piano S1

Accatastamento del 17/04/2024 ha diviso il sub. 25 in sub. 312 appartamento al piano ottavo e sub. 311 cantina al piano primo sotto strada; regolarizzando la situazione catastale.  
Il titolare catastali corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	293	312		A2	2	5,5	101 mq	411,87 €	8	

### Corrispondenza catastale

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

Dall'analisi della planimetria NCEU dell'abitazione si riscontrava la necessità di aggiornamento della stessa perché un locale dell'appartamento risultava diviso in due; si è colta quindi l'occasione per separare il locale cantina posto al interrato come di norma attuale per gli accatastamenti.

Veniva quindi presentato nuovo accatastamento, previa autorizzazione del giudice, in data 17/04/2024 protocollo MN0042077.

Quindi c'è corrispondenza catastale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	293	311		C2	2	4,00	5 mq		S1		

**Corrispondenza catastale**

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

Dall'analisi della planimetria NCEU dell'abitazione si riscontrava la necessità di aggiornamento della stessa perché un locale dell'appartamento risultava diviso in due; si è colta quindi l'occasione per separare il locale cantina posto al interrato come di norma attuale per gli accatastamenti.

Veniva quindi presentato nuovo accatastamento, previa autorizzazione del giudice, in data 17/04/2024 protocollo MN0042077.

Quindi c'è corrispondenza catastale.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

**A) IN MERITO A VINCOLI URBANISTICI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO:**

L'u.i. si trova in centro storico - zona sud della città di Ostiglia che è regolamentata dall'art. 6 delle Norme Piano delle Regole del vigente PGT, e più precisamente:

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.
2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
3. Si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; sono compatibili le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

5. La destinazione d'uso dell'u.i. interessata è classificata Residenziale e consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.

6. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

7. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Vi sono pertanto vietati di norma gli ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono però ammessi ampliamenti per una sola volta se finalizzati ad adeguamenti tecnologici fino al 10% dell'esistente Slp e comunque fino ad un massimo di mq. 50 e 200 per insediamenti produttivi.

#### IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE DA VERSARE:

L'u.i. pignorata è gravata da oneri condominiali sia per manutenzione dell'area comune, che per somme annuali dovute per l'amministrazione condominiale. Si precisa che alla data di redazione della presente risultano somme arretrate non corrisposte per un ammontare pari a € 5.057,46 come proprietario e € 5.838,65 come conduttore. Per quanto sopra si rimanda al capitolo "Vincoli od oneri condominiali" della presente perizia.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto descritto nel Titolo "Precisazioni" del Bene 1

#### PATTI

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

Non ci sono patti.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

Non ci sono patti.

#### STATO CONSERVATIVO

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

L'immobile, con finiture di tipo economico si trova all'ottavo piano del condomino "Aurora" in Via Pier Ferdinando Bertoli civ nn. 2 e 4, che è stato oggetto di riqualificazione energetica e strutturale (Superbonus 110).

Si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative.

Si segnala che è arredato.

Non presenta macchie di umidità e/o sporcizia, solo in alcuni punti nel locale cucina abbisogna di superficiali/modesti interventi edili di tamponatura piccole brecce.

Gli impianti elettrico e idrico/sanitario sono utilizzati e pertanto risultano funzionanti, mentre l'impianto termico risulta non utilizzabile per mancanza utenza (morosità condominiale).

Solo per la produzione di A.C.S. e cottura risulta attiva/funzionante.

Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti, pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi dietro gli stessi.

Si sottolinea che le finestre/prese luce nella camera da letto matrimoniale sono state tamponate durante gli interventi di miglioramento energetico (cappotto termo/isolante).

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

L'immobile, con finiture di tipo economico si trova al piano terra (S1-interrato) del condomino "Aurora" in Via Pier Ferdinando Bertoli civ nn. 2 e 4, che è stato oggetto di riqualificazione energetica e strutturale(Superbonus 110).

Si trova nell'insieme in cattive condizioni conservative a causa cedimento intonaco per risalita umidità dal sottosuolo.

Si segnala che è occupato da materiali di diversa natura non pericolosi.

Abbisogna di essere intonacato e tinteggiato.

Si precisa che non sono stati spostati gli oggetti/materiali accatastati, pertanto non si è a conoscenza di eventuali ulteriori vizi dietro gli stessi.

Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

Nel titolo di provenienza \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 30587 racc. 17411 del 05/12/2019, in capo al debitore esecutato, veniva dichiarato che nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

Nel titolo di provenienza \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 30587 racc. 17411 del 05/12/2019, in capo al debitore esecutato, veniva dichiarato che nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato.

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

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

Si riporta quanto descritto nell'atto di compravendita del 05/12/2019 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 30587 Racc. n. 17411....."nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato"....."la parte acquirente si obbliga per sè, eredi, successori ed aventi causa, a rispettare il regolamento di condominio vigente, ad essa ben noto".

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

Si riporta quanto descritto nell'atto di compravendita del 05/12/2019 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 30587 Racc. n. 17411....."nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato"....."la parte acquirente si obbliga per sè, eredi, successori ed aventi causa, a rispettare il regolamento di condominio vigente, ad essa ben noto".

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo.

Di recente è stato effettuato intervento di miglioramento sismico strutturale (superbonus 110%).

Esposizione: unità residenziale avente tre prospetti rivolti verso l'esterno e più precisamente, nord est e ovest.

Altezza interna utile: cm 290.

Str. verticali: muratura isolata e intonacata, visibili pilastri nella parte centrale.

Solai: laterocemento.

Copertura: piana anche se in fase di sopralluogo non è stato possibile determinare lo stato conservativo del solaio di copertura del fabbricato.

Manto di copertura: non è stato possibile accedere direttamente alla copertura anche se si presuppone che la copertura essendo piana sia poi ricoperta o con guaina impermeabilizzante o con lastre di lamiera grecata.

Pareti esterne ed interne: pareti portanti esterne in muratura con pannelli isolanti tassellati e rivestiti da fogli di lamiera liscia colorata (efficientamento energetico), pareti interne sempre in muratura intonacate sui due lati e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in pvc con vetro a tripla camera con sistemi oscuranti avvolgibili coibentati, infissi interni in legno tamburato e portoncino blindato d'ingresso.

Scale: scale comuni rivestite in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico:

- impianto elettrico presente con quadro elettrico dedicato all'unità posto nel corridoio d'ingresso; contatori nel locale comune al piano interrato protetti da griglia metallica;

- impianto idrico presente con contatore dedicato posto nel locale cucina, mentre al piano interrato nel locale comune c'è la presenza di pompe di sollevamento;

- impianto termico presente costituito da terminali in ghisa con valvole termostatiche e contatore esterno posto sul balcone lato est; si specifica che è centralizzato alimentato a gas, ma le utenze sono state disabilitate per morosità condominiale; solo la fornitura per produzione A.C.S. e piano cottura è attiva.

Altri impianti:

- ascensore;

- citofono.

Posto auto: non presenza posti auto riservati ai condomini.

Cantina di pertinenza ricavata al piano interrato (S1).

Terreno esclusivo: assente.

L'alloggio è completo delle dotazioni condominiali.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

Fondazioni: dato non desumibile in sede di sopralluogo, ma di recente è stato effettuato intervento di miglioramento sismico (superbonus 110%).

Esposizione nord est e ovest

Altezza interna utile: cm 240.

Str. verticali: lato sud/ovest in c.a. intonacate lati nord/est in muratura intonacati.

Solai: in c.a..

Pavimentazione interna: in battuto di cls.

Infisso interno: porta in metallo con presenza di serratura e griglia d'aerazione verso corridoio in comune.

Impianto elettrico presente con contatore nel locale comune al piano interrato protetti da griglia metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024
- Scadenza disdetta: 31/01/2024
- Rilascio: 31/07/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Si precisa che al momento del sopralluogo l'u.i. risultava occupata dall'inquilino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con famiglia in possesso di regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova il 07/08/2020 con prot. n. 20080706331069919. Compreso il locale cantina al piano interrato.

Il canone del affitto si ritiene congruo.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024
- Scadenza disdetta: 31/01/2024
- Rilascio: 31/07/2024

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Si precisa che al momento del sopralluogo l'u.i. risultava occupata dall'inquilino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con famiglia in possesso di regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova il 07/08/2020 con prot. n. 20080706331069919. (compreso alloggio al piano ottavo).

Il canone del affitto si ritiene congruo.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2002 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stori Giulio	30/07/2002	123011	11246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/08/2002	10846	6630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/05/2005 al 05/12/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Federico Tortore	06/05/2005	14156	2338
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	20/05/2005	7534	4531
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/12/2019 al 19/04/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Salvatore	05/12/2019	30587	17411
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	10/12/2019	15301	10158
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 30/07/2002 al 06/05/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stori Giulio	30/07/2002	123011	11246
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		mantova	19/08/2002	10846	6630
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/05/2005 al 05/12/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Federico tortora	06/05/2005	14156	2338
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	20/05/2005	7534	4531
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/12/2019 al 19/04/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Salvatore	05/12/2019	30587	17411
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	05/12/2019	15301	10158
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto indicato nel capitolo "provenienza ventennale" del bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 11/12/2019  
Reg. gen. 15344 - Reg. part. 2329  
Quota: 1/1  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 68.000,00  
Rogante: Salvatore Lorenzo  
Data: 05/12/2019  
N° repertorio: 30588  
N° raccolta: 17412

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 27/03/2023  
Reg. gen. 3394 - Reg. part. 2548  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 19/12/2023  
Reg. gen. 15768 - Reg. part. 11484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;
- b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4,  
EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 11/12/2019  
Reg. gen. 15344 - Reg. part. 2329  
Quota: 1/1  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 68.000,00  
Rogante: Monte dei Paschi di Siena  
Data: 05/12/2019  
N° repertorio: 30588  
N° raccolta: 17412

***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 27/03/2023  
Reg. gen. 3394 - Reg. part. 2584  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 19/12/2023  
Reg. gen. 15768 - Reg. part. 11484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;
- b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

---

L'u.i. si trova in centro storico - zona sud della città di Ostiglia che è regolamentata dall'art. 6 delle Norme Piano delle Regole del vigente PGT, e più precisamente:

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.
2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
3. Si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.
4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; sono compatibili le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.
5. La destinazione d'uso dell'u.i. interessata è classificata Residenziale e consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.
6. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
7. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Vi sono pertanto vietati di norma gli ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono però ammessi ampliamenti per una sola volta se finalizzati ad adeguamenti tecnologici fino al 10% dell'esistente S<sub>lp</sub> e comunque fino ad un massimo di mq. 50 e 200 per insediamenti produttivi.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

---

L'u.i. si trova in centro storico - zona sud della città di Ostiglia che è regolamentata dall'art. 6 delle Norme Piano delle Regole del vigente PGT, e più precisamente:

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.
2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
3. Si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.
4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; sono compatibili le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.
5. La destinazione d'uso dell'u.i. interessata è classificata Residenziale e consistente nell'uso del complesso

edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.

6. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

7. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Vi sono pertanto vietati di norma gli ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono però ammessi ampliamenti per una sola volta se finalizzati ad adeguamenti tecnologici fino al 10% dell'esistente Slp e comunque fino ad un massimo di mq. 50 e 200 per insediamenti produttivi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 22/03/2024 lo scrivente richiedeva telematicamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia istanza accesso atti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per dati catastali, presunto nominativo originario, indirizzo, etc..

#### **ANNO DI COSTRUZIONE:**

L'immobile è stato costruito in forza di Licenza di Costruire del 1963 n. 24 completa del Certificato d'Abitabilità; si allega.

Il condominio aderiva alla possibilità di richiesta SUPERBONUS 110%, presentando le seguenti pratiche edilizia:

- CILA Superbonus REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0136810 del 16/12/2021
- CILA Superbonus in VARIANTE REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0100273 del 20/07/2022
- CILA Superbonus in VARIANTE REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0109156 del 25/07/2023
- Relazione a struttura ultimata CILAS REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0169724 del 23/11/2023
- Certificato di regolare esecuzione CILAS REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0184301 del 18/12/2023
- SCEA CILAS REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0009187 del 18/01/2024

#### **REGOLARITA' L. 47/1985 e s.m.i.:**

Oltre alle pratiche di cui al paragrafo "Anno di costruzione" del presente titolo, non sono state trovate altre pratiche (varianti in corso d'opera, condoni o richieste di sanatoria, richieste titoli abilitativi per opere di qualsiasi natura) riguardanti la porzione destinata agli ambienti abitativi.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati alla richiesta di titolo abilitativo del 1963 esiste una difformità, è stata realizzata la divisione del locale soggiorno pranzo in due locali.

Tale irregolarità risulta sanabile presentando una pratica in sanatoria SCIA pagando una sanzione di € 516,00 oltre ai diritti di segreteria di € 150,00 e € 20,00, oltre alle competenze tecniche per la presentazione delle pratiche, il tutto allo stato attuale.

#### **CERTIFICAZIONE APE:**

Allegato all'atto di compravendita del 05/12/2019 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 30587 Racc. n. 17411 risulta allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 10/06/2015 dal tecnico abilitato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con validità fino alla data 10/06/2025.

#### **DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI:**

Nell'atto di compravendita del 05/12/2019 Notaio Dr. Lorenzo Salvatore di Legnago (VR) Rep. n. 30587 Racc.

n. 17411 si riporta: "la parte alienante non garantisce la conformità degli impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza".

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 22/03/2024 lo scrivente richiedeva telematicamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia istanza accesso atti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per dati catastali, presunto nominativo originario, indirizzo, etc..

#### **ANNO DI COSTRUZIONE:**

L'immobile è stato costruito in forza di Licenza di Costruire del 1963 n. 24 e completa del Certificato d'Abitabilità, che si allega.

Il condominio aderiva alla possibilità di richiesta SUPERBONUS 110%, presentando le seguenti pratiche edilizia:

- CILA Superbonus REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0136810 del 16/12/2021
- CILA Superbonus in VARIANTE REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0100273 del 20/07/2022
- CILA Superbonus in VARIANTE REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0109156 del 25/07/2023
- Relazione a struttura ultimata CILAS REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0169724 del 23/11/2023
- Certificato di regolare esecuzione CILAS REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0184301 del 18/12/2023
- SCEA CILAS REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0009187 del 18/01/2024

#### **REGOLARITA' L. 47/1985 e s.m.i.:**

Oltre alle pratiche di cui al paragrafo "Anno di costruzione" del presente titolo, è stata trovata una pratica edilizia n. 14/1994 (richiesta di sanatoria locali cantina al piano interrato) riguardante la sanatoria della cantina in oggetto.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati alla richiesta di titolo abilitativo del 1963 e la pratica 14-1994 esiste conformità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.971,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 13.129,47

Gli importi comprendo anche il bene 2.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.971,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 13.129,47

Gli importi comprendo anche il bene 1.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8

Il bene pignorato riguarda una porzione del condominio denominato "Aurora", è un appartamento al piano ottavo, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 CC nulla escluso od eccettuato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 293, Sub. 312, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 86.478,60

Per la conformazione del bene pignorato, per la sua appetibilità, visto il recente intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, così costituito:

Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) in Via Pier Ferdinando Bertoli civ. nn. 2 e 4 nel condominio "Aurora" all'ottavo piano ad uso residenziale, composto da ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina con balcone, disimpegno con balcone, camera da letto singola con balcone, bagno e camera da letto matrimoniale. Sono inclusi gli spazi comuni condominiali vano scala, ascensore e corridoi di distribuzione.

Al piano terra (interrato) locale fognie biologiche, locale cisterna, locale caldaia, corridoi di distribuzione. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto.

Sono presenti difformità rispetto al titolo abilitativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**METODO DI STIMA:**

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€/mq) espressa dal mercato locale e dalle tabelle O.M.I.. I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili residenziali in zona centrale della città di Ostiglia di tipo civile con stato conservativo normale varia tra i 550 e i 850 Euro al mq.. Mentre a seguito consultazioni verbali con operatori immobiliari di zona che hanno curato compravendite di immobili simili, emerge che il valore medio per unità oscilla tra i 60.000 € e gli 80.000 €, sempre in funzione dello stato conservativo e della posizione. Pertanto si è ritenuto corretto applicare il valore unitario pari a € 650/mq. **AL VALORE UNITARIO DETERMINATO APPLICHIAMO UN AUMENTO DEL 20% DOVUTO ALLA RECENTE RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E STRUTTURALE DEL CONDOMINIO E DI CONSEGUENZA AL APPARTAMENTO.** Il valore unitario risulta essere quindi di € 780,00. Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del bene in oggetto di perizia. Il valore

unitario a cui sopra verrà in seguito ragguagliato con i deprezzamenti che si ritengono necessari al fine di esporre il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1

Il bene pignorato riguarda una porzione del condominio denominato "Aurora", è una cantina al primo sotto strada, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 CC nulla escluso od eccettuato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 293, Sub. 311, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 717,60

Si riprendono e considerazioni fatte per il bene n. 1.

Per la conformazione del bene pignorato, per la sua appetibilità, visto il recente intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, così costituito:

Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) in Via Pier Ferdinando Bertoli civ. nn. 2 e 4 nel condominio "Aurora" all'ottavo piano ad uso residenziale, composto da ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina con balcone, disimpegno con balcone, camera da letto singola con balcone, bagno e camera da letto matrimoniale. Sono inclusin gli spazi comuni condominiali vano scala, ascensore e corridoi di distribuzione.

Al piano terra (interrato) locale fogne biologiche, locale cisterna, locale caldaia, corridoi di distribuzione. La descrizione di cui sopra fa riferimento allo stato di fatto.

Non sono presenti difformità rispetto al titolo abilitativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**METODO DI STIMA:**

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€/mq) espressa dal mercato locale e dalle tabelle O.M.I.. I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili residenziali in zona centrale della città di Ostiglia di tipo civile con stato conservativo normale varia tra i 550 e i 850 Euro al mq.. Mentre a seguito consultazioni verbali con operatori immobiliari di zona che hanno curato compravendite di immobili simili, emerge che il valore medio per unità oscilla tra i 60.000 € e gli 80.000 €, sempre in funzione dello stato conservativo e della posizione. Pertanto si è ritenuto corretto applicare il valore unitario pari a € 650/mq. **AL VALORE UNITARIO DETERMINATO APPLICHIAMO UN AUMENTO DEL 20% DOVUTO ALLA RECENTE RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E STRUTTURALE DEL CONDOMINIO E DI CONSEGUENZA AL APPARTAMENTO.** Il valore unitario risulta essere quindi di € 780,00. Il valore così determinato risulta corretto e congruo per lo stato di consistenza e di manutenzione del bene in oggetto di perizia. Il valore unitario complessivo di cui sopra verrà in seguito ragguagliato con i deprezzamenti che si ritengono necessari al fine di esporre il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertioli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8	110,87 mq	780,00 €/mq	€ 86.478,60	100,00%	€ 86.478,60
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Ostiglia (MN) - Via	0,92 mq	780,00 €/mq	€ 717,60	100,00%	€ 717,60

Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1					
Valore di stima:					€ 87.196,20

Valore di stima: € 87.196,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

**Valore finale di stima: € 78.000,00**

Al valore di stima di € 87.196,20 vengono applicati alcuni deprezzamenti per cui il valore finale di stima sarebbe di € 78.476,58 che si arrotonda a € 78.000,00.

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

Goito, li 13/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bugnotto Gino

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01-Estratto di mappa (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02-Visure catastali (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 03-Planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 04-Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 09/01/2024)

- ✓ N° 5 Altri allegati - 05-Visure conservatoria (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 06-Pratiche edilizie (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 07-Spese-Condominiali (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 08-Contratto d'affitto (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - 09-Atto di compravendita (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 10 Ortofoto - 10-Documentazione-Fotografica (Aggiornamento al 20/04/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8

Il bene pignorato riguarda una porzione del condominio denominato "Aurora", è un appartamento al piano ottavo, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 CC nulla escluso od eccettuato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 293, Sub. 312, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'u.i. si trova in centro storico - zona sud della città di Ostiglia che è regolamentata dall'art. 6 delle Norme Piano delle Regole del vigente PGT, e più precisamente: 1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera. 2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale. 3. Si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio. 4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; sono compatibili le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette. 5. La destinazione d'uso dell'u.i. interessata è classificata Residenziale e consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione. 6. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali. 7. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Vi sono pertanto vietati di norma gli ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono però ammessi ampliamenti per una sola volta se finalizzati ad adeguamenti tecnologici fino al 10% dell'esistente Slp e comunque fino ad un massimo di mq. 50 e 200 per insediamenti produttivi.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1

Il bene pignorato riguarda una porzione del condominio denominato "Aurora", è una cantina al primo sotto strada, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 CC nulla escluso od eccettuato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 293, Sub. 311, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'u.i. si trova in centro storico - zona sud della città di Ostiglia che è regolamentata dall'art. 6 delle Norme Piano delle Regole del vigente PGT, e più precisamente: 1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera. 2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale. 3.

Si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio. 4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; sono compatibili le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette. 5. La destinazione d'uso dell'u.i. interessata è classificata Residenziale e consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione. 6. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali. 7. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Vi sono pertanto vietati di norma gli ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono però ammessi ampliamenti per una sola volta se finalizzati ad adeguamenti tecnologici fino al 10% dell'esistente SIp e comunque fino ad un massimo di mq. 50 e 200 per insediamenti produttivi.

**Prezzo base d'asta: € 78.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 293, Sub. 312, Categoria A2	<b>Superficie</b>	110,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, con finiture di tipo economico si trova all'ottavo piano del condomino "Aurora" in Via Pier Ferdinando Bertoli civ nn. 2 e 4, che è stato oggetto di riqualificazione energetica e strutturale (Superbonus 110). Si trova nell'insieme in discrete condizioni conservative. Si segnala che è arredato. Non presenta macchie di umidità e/o sporcizia, solo in alcuni punti nel locale cucina abbisogna di superficiali/modesti interventi edili di tamponatura piccole brecce. Gli impianti elettrico e idrico/sanitario sono utilizzati e pertanto risultano funzionanti, mentre l'impianto termico risulta non utilizzabile per mancanza utenza (morosità condominiale). Solo per la produzione di A.C.S. e cottura risulta attiva/funzionante. Si precisa che non sono stati spostati gli arredi presenti, pertanto non si è a conoscenza di eventuali vizi dietro gli stessi. Si sottolinea che le finestre/prese luce nella camera da letto matrimoniale sono state tamponate durante gli interventi di miglioramento energetico (cappotto termo/isolante). Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato riguarda una porzione del condominio denominato "Aurora", è un appartamento al piano ottavo, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 CC nulla escluso od eccettuato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 293, Sub. 311, Categoria C2	<b>Superficie</b>	0,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, con finiture di tipo economico si trova al piano terra (S1-interrato) del condomino "Aurora" in Via Pier Ferdinando Bertoli civ nn. 2 e 4, che è stato oggetto di riqualificazione energetica e strutturale(Superbonus 110). Si trova nell'insieme in cattive condizioni conservative a causa cedimento intonaco per risalita umidità dal sottosuolo. Si segnala che è occupato da materiali di diversa natura non pericolosi. Abbisogna di essere intonacato e tinteggiato. Si precisa che non sono stati spostati gli oggetti/materiali accatastati, pertanto non si è a conoscenza di eventuali ulteriori vizi dietro gli stessi. Si rimanda alla documentazione fotografica per un migliore inquadramento dello stato di fatto.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato riguarda una porzione del condominio denominato "Aurora", è una cantina al primo sotto strada, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 CC nulla escluso od eccettuato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 11/12/2019  
Reg. gen. 15344 - Reg. part. 2329  
Quota: 1/1  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 68.000,00  
Rogante: Salvatore Lorenzo  
Data: 05/12/2019  
N° repertorio: 30588  
N° raccolta: 17412

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 27/03/2023  
Reg. gen. 3394 - Reg. part. 2548  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Mantova il 19/12/2023  
Reg. gen. 15768 - Reg. part. 11484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 11/12/2019  
Reg. gen. 15344 - Reg. part. 2329  
Quota: 1/1

Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 68.000,00  
Rogante: Monte dei Paschi di Siena  
Data: 05/12/2019  
N° repertorio: 30588  
N° raccolta: 17412

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 27/03/2023  
Reg. gen. 3394 - Reg. part. 2584  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 19/12/2023  
Reg. gen. 15768 - Reg. part. 11484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura