

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonelli Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 07/03/2024, il sottoscritto Arch. Antonelli Dario, con studio in Via Conciliazione, 11 - 46100 - Mantova (MN), email [studiotecnicoantonelli1@gmail.com](mailto:studiotecnicoantonelli1@gmail.com), PEC [dario.antonelli@archiworldpec.it](mailto:dario.antonelli@archiworldpec.it), Tel. 3450567975, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Pagana 27

## DESCRIZIONE

---

L'immobile pignorato è sito nel comune di Ostiglia (MN), in Strada Pagana 27, al di fuori del centro abitato, in quanto localizzato in aperta campagna, in una trasversale della SP 462 Ostiglia - Melara, in località Correggioli lungo il confine tra Lombardia e Veneto.

Il bene risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che tutti i debitori eseguiti risiedono in Germania.

L'immobile, che in origine faceva parte di una corte rurale, è essenzialmente composto da due corpi di fabbrica il primo, di due piani fuori terra, è adibito ad abitazione, mentre l'altro di un piano fuori terra, è un grande rustico con cantina e risulta in pessimo stato di manutenzione ed anche statico.

All'abitazione si accede direttamente dall'area cortiva esclusiva e al piano terreno sono localizzati i locali ingresso con vano scala, cucina, soggiorno, pranzo, una camera da letto, due bagni, una cantina, due rustici ed un corridoio, con proprio ingresso esterno e vano scala che conduce alla soffitta del primo piano. Al primo piano, completamente al grezzo sono catastalmente previste cinque camere da letto, due ripostigli e la soffitta, anche questo corpo di fabbrica si presenta in pessime condizioni, sia statiche che di manutenzione.

Nel grande locale rustico del piano terra, anch'esso accessibile dall'area cortiva esterna che fungeva da garage, è sita anche una cantina con porticato ed è in totale abbandono, così come tutto il compendio immobiliare. Si precisa che il tetto dell'abitazione è stato rifatto completamente, così come i serramenti che sono in pvc dotati di vetrocamera.

Di fatto l'immobile risulta inagibile, oltre che per le condizioni statiche e di manutenzione, anche per la mancanza delle minime condizioni igienico - sanitarie.

Si precisa che sull'area esterna di proprietà sono depositate attrezzature agricole varie ed una roulotte.

Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

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** - Compendio pignorato ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Pagana 27

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Giove precisare che i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

La sig. ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pur essendo coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dà atto che il bene acquistato non costituisce oggetto della comunione legale dei beni ai sensi dell' art. 179, 1B CO, lett. F del C.C., in quanto acquistato con il prezzo del trasferimento di beni personali.

Tutti i Debitori Esecutati sono residenti in Germania.

### CONFINI

Il bene pignorato confina in corpo unico con le p.lle 127, 153, 127, 178 e con Strada Pagana.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------



				<b>e</b>		
Soffitta	52,60 mq	62,40 mq	0,3	18,72 mq	3,10 m	1°
Abitazione	315,00 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	290,00 m	T-1°
Rustici	282,00 mq	387,00 mq	0,2	77,40 mq	3,20 m	P.T.
Area Cortiva Esclusiva	2000,00 mq	2000,00 mq	0,05	100,00 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>576,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>576,12 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- per l' abitazione al piano terra l' altezza media è di m. 2,90 anche per alcuni rustici, mentre al piano primo è di m. 3,10 da intendersi come media;
- per i rustici al piano terra, nel corpo adiacente a quello dell' abitazione, l' altezza media è di m. 6,70.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	40	65	301		A7	1	15,5 vani	551 mq	840,53 €	T-1	

<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 area ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>	
40	65				Ente Urbano		00.25.80 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali dell' abitazione, in quanto al piano terra sono state tamponate due porte e aperta un' altra, ed al primo piano non sono presenti delle pareti divisorie.

A seguito di tali difformità si è proceduto alla variazione catastale, in modo tale che sussista corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che si allegano alla presente perizia.

Il classamento e la rendita risultano proposti.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che i Debitori Esecutati sono tutti residenti in Germania e precisamente:

- i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

L' immobile si presenta in pessime condizioni statiche e di manutenzione e non sussistono le minime condizioni igienico sanitarie, vedi documentazione fotografica. Si precisa che il tetto dell' abitazione è stato completamente rifatto in legno, così come i serramenti in pvc dotati di vetrocamera.

In definitiva l' intero compendio immobiliare non è attualmente agibile.

## PARTI COMUNI

---

Formalmente il bene pignorato non ha parti in comune con altre unità immobiliari, ma si è riscontrato che la strada di accesso nell' area cortiva di proprietà, viene utilizzata anche dagli abitanti della proprietà adiacente di cui alla p.lla 127.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio immobiliare pignorato è esposto sui lati nord, est e sud ed è composto da due corpi di fabbrica, il primo di due piani fuori terra adibito ad abitazione, mentre l' altro di un piano fuori terra è un grande rustico/fienile con cantina. Entrambi i corpi di fabbrica si presentano in pessime condizioni statiche e di manutenzione e non sussistono le minime condizioni igienico-sanitarie.



Costruttivamente l' edificio, la cui datazione non è possibile appurarla con certezza, ma presumibilmente intorno al 1900/1920, dovrebbe esser stato realizzato in muratura portante di mattoni pieni, così come le fondazioni ed in particolare:

- per il rustico fienile realizzato con pilastri in muratura e tamponamenti in muratura, ha il tetto a due falde sorretto in parte da capriate in legno ed in parte da travi in legno, poggianti su pilastri in mattoni pieni, con struttura secondaria sempre in legno con pianelle in cotto e copertura in coppi. Sul fronte le grandi aperture ad arco a tutto sesto sono state parzialmente tamponate da portoni basculanti, mentre una è stata tamponata con mattoni pieni. Le aperture poste sul retro sono prive di serramenti, la pavimentazione di fatto non esiste così come qualsiasi tipo d' impianto. L' altezza media è di m. 6,70;

- il corpo adibito ad abitazione, anch' esso realizzato in muratura portante presenta per il piano terra, solai sono in legno contro soffittati con cannicci, le pavimentazioni sono di varie tipologie l' impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte a vista, comunque dotato di alcuni quadretti elettrici, il riscaldamento è affidato a ventilconvettori a gas, l' approvvigionamento idrico avviene o avveniva, tramite un pozzo con autoclave e pompa idraulica, mentre l' acqua calda sanitaria era assicurata da un boiler elettrico. Tutte le pareti, intonacate e tinteggiate presentano diffuse macchie di umidità e in molti punti sono mancanti a causa delle muffe.

Il primo piano è completamente al grezzo e si presenta in condizioni pessime, non esiste alcune tipo d' impianto.

La copertura completamente rifatta, è a due falde in legno lamellare con copertura in coppi, ed anche tutti i serramenti sono stati sostituiti con "nuovi" in pvc dotati di vetrocamera.

Il piano terreno ha un' altezza di m. 2,90, mentre per il primo piano è di m. 3,10, da intendersi come media.

Complessivamente tutto il compendio immobiliare si presenta in pessime condizioni statiche e di manutenzione ed attualmente non sussistono le minime condizioni igienico - sanitarie per essere agibile. Infine il primo piano, proprio per le condizioni statiche risulta anche poco sicuro da visitare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1982 al 16/05/1995	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Breviglieri di Poggio Rusco (MN)	28/11/1992	64999	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	22/12/1982	6378	9439
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/05/1995 al 31/10/2007	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Mantova	03/05/1997	2804	3953	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Uff. del Registro di Mantova	15/11/1995	26	1138	
Dal 31/10/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Tortora di Ostiglia	31/10/2007	19720	4498	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Mantova	02/11/2007	9878	18435	
		<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:

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

Si precisa che:

- con testamento olografo pubblicato con verbale e registrato a Castelmasa (RO) il 14/11/1995 n. 383 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lasciò i beni pignorati al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- la nota di trascrizione del 03/05/1997 ai nn. 2804/3953, a seguito della denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i beni vennero lasciati ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Tale nota venne poi rettificata il 15/01/2007 ai nn. 457/771 con la quale gli immobili di cui trattasi venivano lasciati al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1, come da testamento.

- La sig. ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pur essendo coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,





dà atto che il bene acquistato non costituisce oggetto della comunione legale dei beni ai sensi dell' art. 179, 1B CO, lett. F del C.C., in quanto acquistato con il prezzo del trasferimento di beni personali.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 02/11/1997  
Reg. gen. 4809 - Reg. part. 18436  
Importo: € 208.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Tortora di Ostiglia  
Data: 31/10/2007  
N° repertorio: 19721  
N° raccolta: 4499

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 06/02/2024  
Reg. gen. 1078 - Reg. part. 1460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L' immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T, approvato con Delibera di C.C. n. 04 del 05/02/2010 e s.m.i., in " Zona E1 - Corti Rurali ", normata dall' art. 31 delle N.T.A. e in Zona a Sensibilità Media di cui all' art. 32.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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 non risulta agibile.

in risposta alla mia richiesta di accesso atti, il SUAP Destra Secchia mi ha comunicato ..." che nell' archivio comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti l' immobile". Vedasi l' allegato "Atti Comune di Ostiglia".

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

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

Non è stato possibile appurare la corrispondenza dello stato dei luoghi in quanto, presso il Comune di Ostiglia, non esistono pratiche edilizie riguardanti l' immobile oggetto di pignoramento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato non è gravato da vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Pagana 27  
L' immobile pignorato è sito nel comune di Ostiglia (MN), in Strada Pagana 27, al di fuori del centro abitato, in quanto localizzato in aperta campagna, in una trasversale della SP 462 Ostiglia - Melara, in località Correggioli lungo il confine tra Lombardia e Veneto. Il bene risulta di piena proprietà del Debitori Esecutati Sigg. ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che tutti i debitori eseguiti risiedono in Germania. L'immobile, che in origine faceva parte di una corte rurale, è essenzialmente composto da due corpi di fabbrica il primo, di due piani fuori terra, è adibito ad abitazione, mentre l' altro di un piano fuori terra, è un grande rustico con cantina e risulta in pessimo stato di manutenzione ed anche statico. All' abitazione si accede direttamente dall' area cortiva esclusiva e al piano terreno sono localizzati i locali ingresso con vano scala, cucina, soggiorno, pranzo, una camera da letto, due bagni, una cantina, due rustici ed un corridoio, con proprio ingresso esterno e vano scala che conduce alla soffitta del primo



piano. Al primo piano, completamente al grezzo sono catastalmente previste cinque camere da letto, due ripostigli e la soffitta, anche questo corpo di fabbrica si presenta in pessime condizioni, sia statiche che di manutenzione. Nel grande locale rustico del piano terra, anch' esso accessibile dall' area cortiva esterna che fungeva da garage, è sita anche una cantina con porticato ed è in totale abbandono, così come tutto il compendio immobiliare. Si precisa che il tetto dell' abitazione è stato rifatto completamente, così come i serramenti che sono in pvc dotati di vetrocamera. Di fatto l' immobile risulta inagibile, oltre che per le condizioni statiche e di manutenzione, anche per la mancanza delle minime condizioni igienico - sanitarie. Si precisa che sull' area esterna di proprietà sono depositate attrezzature agricole varie ed una roulotte. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 65, Sub. 301, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 65, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 115.224,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Ostiglia (MN) - Strada Pagana 27	576,12 mq	200,00 €/mq	€ 115.224,00	100,00%	€ 115.224,00
Valore di stima:					€ 115.224,00

Valore di stima: € 115.224,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	45,00	%
Mancanza titoli abilitativi, agibilità, ecc.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 40.000,00**



Al valore di stima come sopra determinato (pari a € 115.224,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 65,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- \* 45% ( pari a € 51.850,80) in merito allo stato d' uso e manutenzione;
- \* 10% ( pari a € 11.522,40) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- \* 10% ( pari a € 11.522,40) in merito alla mancanza di titoli abilitativi ecc..

Il valore finale così determinato pari a € 40.328,40 è stato arrotondato a € 40.000,00.

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.

Mantova, li 06/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Antonelli Dario

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL.2 - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL.3 - NUOVO DOCFA E PLANIMETRIE AGGIORNATE
- ✓ Altri allegati - ALL.4 - ESTRATTO P.G.T.
- ✓ Altri allegati - ALL.5 - ATTI COMUNE DI OSTIGLIA
- ✓ Altri allegati - ALL.6 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANUSTICA
- ✓ Altri allegati - ALL.7 - RELAZIONE NOTARILE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Ostiglia (MN) - Strada Pagana 27

L'immobile pignorato è sito nel comune di Ostiglia (MN), in Strada Pagana 27, al di fuori del centro abitato, in quanto localizzato in aperta campagna, in una trasversale della SP 462 Ostiglia - Melara, in località Correggioli lungo il confine tra Lombardia e Veneto. Il bene risulta di piena proprietà del Debitori Esecutati Sigg. ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che tutti i debitori eseguiti risiedono in Germania. L'immobile, che in origine faceva parte di una corte rurale, è essenzialmente composto da due corpi di fabbrica il primo, di due piani fuori terra, è adibito ad abitazione, mentre l'altro di un piano fuori terra, è un grande rustico con cantina e risulta in pessimo stato di manutenzione ed anche statico. All'abitazione si accede direttamente dall'area cortiva esclusiva e al piano terreno sono localizzati i locali ingresso con vano scala, cucina, soggiorno, pranzo, una camera da letto, due bagni, una cantina, due rustici ed un corridoio, con proprio ingresso esterno e vano scala che conduce alla soffitta del primo piano. Al primo piano, completamente al grezzo sono catastalmente previste cinque camere da letto, due ripostigli e la soffitta, anche questo corpo di fabbrica si presenta in pessime condizioni, sia statiche che di manutenzione. Nel grande locale rustico del piano terra, anch'esso accessibile dall'area cortiva esterna che fungeva da garage, è sita anche una cantina con porticato ed è in totale abbandono, così come tutto il compendio immobiliare. Si precisa che il tetto dell'abitazione è stato rifatto completamente, così come i serramenti che sono in pvc dotati di vetrocamera. Di fatto l'immobile risulta inagibile, oltre che per le condizioni statiche e di manutenzione, anche per la mancanza delle minime condizioni igienico - sanitarie. Si precisa che sull'area esterna di proprietà sono depositate attrezzature agricole varie ed una roulotte. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 65, Sub. 301, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 65, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T, approvato con Delibera di C.C. n. 04 del 05/02/2010 e s.m.i., in " Zona E1 - Corti Rurali ", normata dall' art. 31 delle N.T.A. e in Zona a Sensibilità Media di cui all' art. 32.

**Prezzo base d'asta: € 40.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00**

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ostiglia (MN) - Strada Pagana 27		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 65, Sub. 301, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 65, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	576,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' immobile si presenta in pessime condizioni statiche e di manutenzione e non sussistono le minime condizioni igienico sanitarie, vedi documentazione fotografica. Si precisa che il tetto dell' abitazione è stato completamente rifatto in legno, così come i serramenti in pvc dotati di vetrocamera. In definitiva l' intero compendio immobiliare non è attualmente agibile.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L' immobile pignorato è sito nel comune di Ostiglia (MN), in Strada Pagana 27, al di fuori del centro abitato, in quanto localizzato in aperta campagna, in una trasversale della SP 462 Ostiglia - Melara, in località Correggioli lungo il confine tra Lombardia e Veneto. Il bene risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato Sigg. ri **** Omissis ****. Si precisa che tutti i debitori eseguiti risiedono in Germania. L'immobile, che in origine faceva parte di una corte rurale, è essenzialmente composto da due corpi di fabbrica il primo, di due piani fuori terra, è adibito ad abitazione, mentre l' altro di un piano fuori terra, è un grande rustico con cantina e risulta in pessimo stato di manutenzione ed anche statico. All' abitazione si accede direttamente dall' area cortiva esclusiva e al piano terreno sono localizzati i locali ingresso con vano scala, cucina, soggiorno, pranzo, una camera da letto, due bagni, una cantina, due rustici ed un corridoio, con proprio ingresso esterno e vano scala che conduce alla soffitta del primo piano. Al primo piano, completamente al grezzo sono catastalmente previste cinque camere da letto, due ripostigli e la soffitta, anche questo corpo di fabbrica si presenta in pessime condizioni, sia statiche che di manutenzione. Nel grande locale rustico del piano terra, anch' esso accessibile dall' area cortiva esterna che fungeva da garage, è sita anche una cantina con porticato ed è in totale abbandono, così come tutto il compendio immobiliare. Si precisa che il tetto dell' abitazione è stato rifatto completamente, così come i serramenti che sono in pvc dotati di vetrocamera. Di fatto l' immobile risulta inagibile, oltre che per le condizioni statiche e di manutenzione, anche per la mancanza delle minime condizioni igienico - sanitarie. Si precisa che sull' area esterna di proprietà sono depositate attrezzature agricole varie ed una roulotte. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 02/11/1997  
Reg. gen. 4809 - Reg. part. 18436  
Importo: € 208.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Tortora di Ostiglia  
Data: 31/10/2007  
N° repertorio: 19721  
N° raccolta: 4499

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 06/02/2024  
Reg. gen. 1078 - Reg. part. 1460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

