

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------



TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 133/2024

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1[^] vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Loredana Bocchini**

VISTA

l'ordinanza in data 19 febbraio 2025 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **PRO.GES.S. S.R.L.**;

DA' AVVISO AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.

che il giorno **22 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 14:30 E SEGUENTI**, alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto UNICO

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato denominato "Condominio Italia", con annessa cantina al piano seminterrato nonché n. 2 garage ad oggi collabenti, facenti parte di un più ampio complesso immobiliare denominato "Le Nazioni" nel Comune di Castiglione delle Stiviere., il tutto censito come segue:

Comune di **CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (C312) (MN)**

Catasto Fabbricati

- * foglio **57**, particella **197**, sub **103**, categoria **F/2**, Via John E Robert Kennedy n. 21, piano S1;
- * foglio **57**, particella **197**, sub **102**, categoria **F/2**, Via John E Robert Kennedy n. 21, piano S1;
- * foglio **57**, particella **192**, sub **21**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 86 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita euro 238,60, Via John E Robert Kennedy n. 24, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **57**, particella **192**, sub **22**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita euro 2,94, Via John E Robert Kennedy n. 24, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

In precedenza i beni risultavano così censiti:

Fg. 57 mapp. 192 sub 10 cat. A/2

Fg. 57 mapp. 197 sub. 25 cat. C/6

Fg. 57 mapp. 197 sub 23 cat. C/6

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato: "*Lotto Unico: occupato da terzi con titolo (contratto di locazione opponibile alla procedura)*".

Perizia



lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura attesta che:

" LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano 2

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 24, piano S1

Bene N° 3 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1

Bene N° 4 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY n. 21, piano S1

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 57 Mapp. 192 Sub. 21):

- nord: altra u.i.u. sub. 11 e vano scale comune sub. 19;

- est: Altra u.i.u.;

- sud: Vuoto su area comune map. 198;

- ovest: Vuoto su area comune map. 198;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 57 Mapp. 192 Sub. 22):

- nord: altra u.i.u. sub. 11;

- est: vano scale comune sub. 19;

- sud: altre u.i.u.;

- ovest: altre u.i.u.;

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 57 Mapp. 197 Sub. 102):

- nord: terrapieno;

- est: altra u.i.u.;

- sud: sub. 101 spazio di manovra comune;

- ovest: altre u.i.u.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 57 Mapp. 197 Sub. 103):

- nord: terrapieno;

- est: altra u.i.u.;

- sud: sub. 101 spazio di manovra comune;

- ovest: altra u.i.u. sub. 26;

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2024, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali. Per tali motivi si è reso necessario

l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 17/11/2024 prot. MN0147880, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito

dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2024, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 17/11/2024 prot. MN0147880, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

Corrispondenza catastale

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2024, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile risultava inaccessibile e non utilizzabile. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 19/11/2024 prot. MN0148293, per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA C/6 A F/2, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

Corrispondenza catastale

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/10/2024, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile risultava inaccessibile e non utilizzabile. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 19/11/2024 prot. MN0148298, per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA C/6 A F/2, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

con altre unità immobiliari costituenti l'edificio, all'appartamento spetta una quota di 72 millesimi di tutte le parti comuni dello stabile nonché una quota di 75,27 millesimi spettanti al "Condominio Italia" di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni". Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: sub. 19 (ingresso, vano scale, corridoi e locali comuni) e quota di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni" e più precisamente della strada di accesso al Viale Dunant, del cortile e dei giardini. Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio, i millesimi della cantina in oggetto erano ricompresi nel Bene 1, in quanto la stessa è pertinenziale dell'appartamento (Bene 1). Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: sub. 19 (ingresso, vano scale, corridoi e locali comuni) e quota di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni" e più precisamente della strada di accesso al Viale Dunant, del cortile e dei giardini. Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: sub. 101 spazio di manovra comune, quota di 10/1000 delle parti comuni del corpo autorimesse di cui fanno parte con esclusione della sovrastante area comune a verde, e quota di 1/1000 della parti comuni dell'intero complesso "le nazioni". Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da: sub. 101 spazio di manovra comune, quota di 10/1000 delle parti comuni del corpo autorimesse di cui fanno parte con esclusione della sovrastante area comune a verde, e quota di

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

1/1000 della parti comuni dell'intero complesso "le nazioni". Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2

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

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Castiglione Delle Stiviere (MN), effettuata in data 10/10/2024 con protocollo n. 56370, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 30/10/2024 le seguenti pratiche:

- Pratica di costruzione edile n. 540 anno 1968, costruzione condominio "ITALIA";*
- Pratica di costruzione edile n. 752 anno 1969, costruzione garage interrati;*
- Pratica di condono edilizio prot. n. 5223, condono seminterrati condominiali;*
- Autorizzazione edilizia n. 981/94 del 02/11/1994, manutenzione ordinaria;*
- Pratica di costruzione edile n. 3 anno 1997, costruzione uscite di sicurezza (non realizzate);*
- Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, ordinanza di inagibilità delle autorimesse (in vigore);*

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.*

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: Esternamente il balcone è di maggiori dimensioni, la finestra della cucina è stata trasformata in porta/finestra, la zona ampliata del balcone è stata chiusa con l'apposizione di serramenti ed è stato installato un radiatore a muro.

Internamente è stata modificata la distribuzione interna; creazione di porta tra ingresso e cucina, chiusura della porta tra cucina e soggiorno, spostamento del tramezzo tra cucina e soggiorno, creazione di disimpegno costruendo una parete in soggiorno, spostamento della porta d'ingresso ad una camera da letto. Altezza interna inferiore a quanto indicato nelle tavole progettuali.

Per quanto riguarda le parti comuni, nelle tavole progettuali è presente una scala di collegamento tra il secondo piano ed il piano superiore, in quest'ultimo dovrebbero essere state realizzate delle soffitte come si evince dai progetti, mentre al sopralluogo si è riscontrato che tale scala non è stata realizzata e per accedere al piano superiore è presente una botola accessibile dal vano scale comune, lo scrivente non ha potuto accedere al sottotetto per motivi di sicurezza, quindi non ha verificato cosa sia presente in tale ambiente. Al piano seminterrato si sono riscontrate le seguenti difformità: alcune finestre si presentano tamponate, la distribuzione degli spazi comuni risulta difforme.

Visto quanto sopra descritto, si ritiene in via del tutto indicativa e non certa, che le difformità interne riscontrate siano sanabili. Esternamente, la maggiore dimensione del balcone si ritiene sanabile, mentre la veranda dovrà probabilmente essere ripristinata a balcone (previo ottenimento autorizzazione all'ampliamento del balcone). Si precisa che tutte le opere difformi, riguardanti parti comuni (ad esempio facciate, vani scale ecc.) necessitano del preventivo assenso del condominio per poter essere eventualmente sanate.

Le sopracitate difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere,

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, condominio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 10.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO SI

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

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Castiglione Delle Stiviere (MN), effettuata in data 10/10/2024 con protocollo n. 56370, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 30/10/2024 le seguenti pratiche:

- Pratica di costruzione edile n. 540 anno 1968, costruzione condominio "ITALIA";
- Pratica di costruzione edile n. 752 anno 1969, costruzione garage interrati;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 5223, condono seminterrati condominiali;
- Autorizzazione edilizia n. 981/94 del 02/11/1994, manutenzione ordinaria;
- Pratica di costruzione edile n. 3 anno 1997, costruzione uscite di sicurezza (non realizzate);
- Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, ordinanza di inagibilità delle autorimesse (in vigore);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie/planimetrie.

Si riportano di seguito le principali difformità riconosciute: rispetto alle planimetrie catastali è

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

presente una finestratura con la cantina sul lato nord; rispetto al progetto di costruzione ed al successivo condono, la distribuzione degli spazi comuni, dimensioni e posizione della cantina, altezze interne, risultano difformi.

Inoltre, in relazione agli spazi comuni, nelle tavole progettuali è presente una scala di collegamento tra il secondo piano ed il piano superiore, in quest'ultimo dovrebbero essere state realizzate delle soffitte come si evince dai progetti, mentre al sopralluogo si è riscontrato che tale scala non è stata realizzata e per accedere al piano superiore è presente una botola accessibile dal vano scale comune, lo scrivente non ha potuto accedere al sottotetto per motivi di sicurezza, quindi non ha verificato cosa sia presente in tale ambiente. Alcune finestre del seminterrato si presentano tamponate e i balconi sono stati realizzati difformemente al progetto.

Visto quanto sopra descritto, si ritiene in via del tutto indicativa e non certa, che le difformità interne riscontrate siano sanabili. Si precisa che tutte le opere difformi, riguardanti parti comuni (ad esempio facciate, vani scale ecc.) necessitano del preventivo assenso del condominio per poter essere eventualmente sanate. Le sopraccitate difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, condominio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente ha già stimato i costi di sanatoria del presente cespite nel bene I facente parte del medesimo lotto di vendita, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Castiglione Delle Stiviere (MN), effettuata in data 10/10/2024 con protocollo n. 56370, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 30/10/2024 le seguenti pratiche:

- Pratica di costruzione edile n. 540 anno 1968, costruzione condominio "ITALIA";
- Pratica di costruzione edile n. 752 anno 1969, costruzione garage interrati;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 5223, condono seminterrati condominiali;
- Autorizzazione edilizia n. 981/94 del 02/11/1994, manutenzione ordinaria;
- Pratica di costruzione edile n. 3 anno 1997, costruzione uscite di sicurezza (non realizzate);
- Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, ordinanza di inagibilità delle autorimesse (in vigore);

Non è stato possibile eseguire un sopralluogo e prendere visione del cespite, in quanto come citato nei precedenti capitoli l'autorimessa è inaccessibile, quindi è impossibile verificare la conformità edilizia del fabbricato.

Dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale si apprende che il compendio è stato edificato in forza della licenza di costruzione n.752 del 07/07/1969 ed ha ottenuto il certificato di agibilità n. 752 del 09/09/1970.

Lo stabile è stato inoltre oggetto dell'Ordinanza n.12/2011 del 14/02/2011, la quale richiamava l'Ordinanza n. 699 del 05/10/2000, con quest'ultima veniva disposto il divieto di utilizzo di 100 autorimesse interrate.

Dallo studio della sopracitata documentazione emerge che ad oggi l'autorimessa è inutilizzabile e necessita inoltre di: sistemazione degli impianti presenti, alcune modifiche strutturali, verifica dello stato delle strutture con eventuali interventi di ripristino/consolidamento e ottenimento del certificato di prevenzioni incendi. Il tutto prima di poter essere nuovamente fruibile e dichiarata agibile.

Si rimanda alla sopracitata documentazione in allegato per i dovuti approfondimenti.

Lo scrivente CTU per i motivi sopraelencati è impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la regolarità urbanistica/catastale del cespite e non può stimare i costi di ripristino/adequamento anche con opere oltre ad oneri tecnici e/o sanzionatori.

Inoltre, si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, lavorazione e vendita dell'amianto è fuori legge. La norma stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

Le problematiche esposte sono state tenute in considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento al cespite.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Castiglione Delle Stiviere (MN), effettuata in data 10/10/2024 con protocollo n. 56370, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 30/10/2024 le seguenti pratiche:

- Pratica di costruzione edile n. 540 anno 1968, costruzione condominio "ITALIA";
- Pratica di costruzione edile n. 752 anno 1969, costruzione garage interrati;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 5223, condono seminterrati condominiali;
- Autorizzazione edilizia n. 981/94 del 02/11/1994, manutenzione ordinaria;

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

- Pratica di costruzione edile n. 3 anno 1997, costruzione uscite di sicurezza (non realizzate);
 - Ordinanza n. 12/2011 del 14/02/2011, ordinanza di inagibilità delle autorimesse (in vigore);
 Non è stato possibile eseguire un sopralluogo e prendere visione del cespite, in quanto come citato nei precedenti capitoli l'autorimessa è inaccessibile, quindi è impossibile verificare la conformità edilizia del fabbricato.

Dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale si apprende che il compendio è stato edificato in forza della licenza di costruzione n.752 del 07/07/1969 ed ha ottenuto il certificato di agibilità n. 752 del 09/09/1970.

Lo stabile è stato inoltre oggetto dell'Ordinanza n.12/2011 del 14/02/2011, la quale richiamava l'Ordinanza n. 699 del 05/10/2000, con quest'ultima veniva disposto il divieto di utilizzo di 100 autorimesse interrate.

Dallo studio della sopracitata documentazione emerge che ad oggi l'autorimessa è inutilizzabile e necessita inoltre di: sistemazione degli impianti presenti, alcune modifiche strutturali, verifica dello stato delle strutture con eventuali interventi di ripristino/consolidamento e ottenimento del certificato di prevenzioni incendi. Il tutto prima di poter essere nuovamente fruibile e dichiarata agibile.

Si rimanda alla sopracitata documentazione in allegato per i dovuti approfondimenti.

Lo scrivente CTU per i motivi sopraelencati è impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la regolarità urbanistica/catastale del cespite e non può stimare i costi di ripristino/adeguamento anche con opere oltre ad oneri tecnici e/o sanzionatori.

Inoltre, si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, lavorazione e vendita dell'amianto è fuori legge. La norma stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

Le problematiche esposte sono state tenute in considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento al cespite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO 2

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

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo all'esterno del condominio non era presente la targhetta identificativa dell'amministratore condominiale, gli occupanti dell'immobile hanno riferito che al momento non era in carica alcun amministratore condominiale. Lo scrivente ha inoltre provato a contattare telefonicamente alcuni amministratori condominiali di Castiglione delle Stiviere, ma nessuno degli stessi gestisce il condomino in oggetto.

Per tali motivi non è stato possibile ottenere gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi.

Non è stato possibile reperire la tabella millesimale.

Quanto di seguito esposto fa riferimento all'atto di provenienza in allegato alla presente, al quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Le Nazioni", costituito da undici fabbricati condominiali e due corpi di locali autorimesse. Più precisamente l'appartamento e la cantina fanno parte del "Condominio Italia". Ai cespiti immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà, all'appartamento una quota di 72 millesimi di tutte le parti comuni dello stabile, nonché una quota di 75,27 millesimi spettante al "Condominio Italia" di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni" e più precisamente della strada di accesso al Viale Dunant, del cortile e dei Giardini.

Vista l'assenza di documentazione certa e le condizioni in cui vessa il complesso residenziale lo scrivente presume la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 24, PIANO S1

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

Il cespite in oggetto risulta pertinenziale dell'appartamento (bene 1 di questo lotto), i millesimi riferiti all'abitazione dovrebbero ricomprendere anche la presente cantina.

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo all'esterno del condominio non era presente la targhetta identificativa dell'amministratore condominiale, gli occupanti dell'immobile hanno riferito che al momento non era in carica alcun amministratore condominiale. Lo scrivente ha inoltre provato a contattare telefonicamente alcuni amministratori condominiali di Castiglione delle Stiviere, ma nessuno degli stessi gestisce il condomino in oggetto.

Per tali motivi non è stato possibile ottenere gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi.

Non è stato possibile reperire la tabella millesimale.

Quanto di seguito esposto fa riferimento all'atto di provenienza in allegato alla presente, al quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Le Nazioni", costituito da undici fabbricati condominiali e due corpi di locali autorimesse. Più precisamente l'appartamento e la cantina fanno parte del "Condominio Italia". Ai cespiti immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà, all'appartamento una quota di 72 millesimi di tutte le parti comuni dello stabile, nonché una quota di 75,27 millesimi spettante al "Condominio Italia" di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni" e più precisamente della strada di accesso al Viale Dunant, del cortile e dei Giardini.

Vista l'assenza di documentazione certa e le condizioni in cui vessa il complesso residenziale lo scrivente presume la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

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

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

Al momento del sopralluogo all'esterno del compendio non era presente la targhetta identificativa dell'amministratore condominiale, i presenti hanno riferito che al momento non era in carica alcun amministratore condominiale. Lo scrivente ha inoltre provato a contattare telefonicamente alcuni amministratori condominiali di Castiglione delle Stiviere, ma nessuno degli stessi gestisce il condomino in oggetto.

Per tali motivi non è stato possibile ottenere gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi.

Non è stato possibile reperire la tabella millesimale.

Quanto di seguito esposto è contenuto nell'atto di provenienza in allegato, al quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Le Nazioni", costituito da undici fabbricati condominiali e due corpi di locali autorimesse.

Quanto a ciascuna autorimessa spetta una quota di 10 millesimi delle parti comuni del corpo autorimesse di cui fanno parte con esclusione della sovrastante area comune a verde, e una quota di 1 millesimo di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni".

Vista l'assenza di documentazione certa e le condizioni in cui vessa il corpo autorimesse ad oggi inaccessibile e dichiarato inutilizzabile, lo scrivente presume la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 21, PIANO S1

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

Il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo all'esterno del compendio non era presente la targhetta identificativa dell'amministratore condominiale, i presenti hanno riferito che al momento non era in carica alcun amministratore condominiale. Lo scrivente ha inoltre provato a contattare telefonicamente alcuni amministratori condominiali di Castiglione delle Stiviere, ma nessuno degli stessi gestisce il condomino in oggetto.

Per tali motivi non è stato possibile ottenere gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Non sono stati forniti i bilanci consuntivi e preventivi.

Non è stato possibile reperire la tabella millesimale.

Quanto di seguito esposto è contenuto nell'atto di provenienza in allegato, al quale si rimanda per ulteriori delucidazioni.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del complesso edilizio denominato "Le Nazioni", costituito da undici fabbricati condominiali e due corpi di locali autorimesse. Quanto a ciascuna autorimessa spetta una quota di 10 millesimi delle parti comuni del corpo autorimesse di cui fanno parte con esclusione della sovrastante area comune a verde, e una quota di 1 millesimo di tutti gli enti e spazi comuni all'interno del complesso "Le Nazioni".

Vista l'assenza di documentazione certa e le condizioni in cui vessa il corpo autorimesse ad oggi inaccessibile e dichiarato inutilizzabile, lo scrivente presume la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima applicando un deprezzamento."

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc.,

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 5 giugno 2025.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base € **27.200,00** e offerta minima € **20.400,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro UN MINUTO.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 17 ottobre 2025**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 14 ottobre 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;

- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero / cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: la fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- se l'offerente è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
- copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT98Z0321111500052893776410 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT98Z0321111500052893776410 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

Si ribadisce che è obbligatorio:

- applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00;
- allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, i bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 14 ottobre 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile.

Conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato, tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT98Z0321111500052893776410 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei

lotto UNICO	PB € 27200,00 OM € 20400,00
------------------------	--------------------------------

beni;

- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progressitalia.it;

3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";

4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN); - che va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;

- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 13 giugno 2025

il professionista delegato
notaio Loredana Bocchini