

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 14/2023

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1[^] vendita

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato **notaio Silvia Bagnoli****VISTA**

l'ordinanza in data 6 febbraio 2024 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. - PROGRESS**";

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

che il giorno **24 GIUGNO 2026** alle ore **14:30** e segg., 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 1

Piena proprietà di appartamento al primo piano di una palazzina residenziale in Comune di Castel d'Ario (MN), Via Antonio Gramsci, con cantina al piano terreno e ripostiglio al piano terzo, il tutto censito come segue:

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**Catasto Fabbricati

* foglio **8**, particella **885**, sub **2**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **6,5** vani, superficie catastale totale **106** mq, rendita euro **402,84**, Via Antonio Gramsci n. 61, piano PT-1-3.

Lotto 2

Piena proprietà di appartamento al piano secondo di una palazzina residenziale in Comune di Castel d'Ario (MN), Via Daniele Sartori, con garage al piano seminterrato, il tutto censito come segue:

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**Catasto Fabbricati

* foglio **3**, particella **204**, sub **8**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **5** vani, superficie catastale totale **94** mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte **93** mq, rendita euro **438,99**, Via Daniele Sartori;

* foglio **3**, particella **204**, sub **12**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **24** mq, superficie catastale totale **34** mq, rendita euro **63,21**, Via Daniele Sartori n. CM, piano ST.

Lotto 3

Piena proprietà di:

- tre fabbricati adibiti all'uso di autorimessa individuati nell'ambito di una proprietà più ampia in Comune di Castel d'ario (MN), Strada Cesure n. 23;
- due appartamenti disposti su due livelli (piano terra e piano primo) individuati nell'ambito di una proprietà più ampia in Comune di Castel d'ario (MN), Strada Cesure n. 29;
- cabina elettrica individuata nel margine meridionale di una proprietà più ampia in Comune di

Castel d'ario (MN), Strada Cesure n. 23,
il tutto censito come segue:

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **9**, particella **179**, sub **4**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 42,14, Strada Cesure n. 23, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **9**, particella **179**, sub **5**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 42,14, Strada Cesure n. 23, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **9**, particella **179**, sub **6**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita euro 118,53, Strada Cesure n. 23, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **9**, particella **10**, sub **302**, categoria **A/4**, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 110 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita euro 196,25, Strada Cesure n. 29, piano T-1;

* foglio **9**, particella **10**, sub **301**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 149 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 245,06, Strada Cesure n. 29, piano T-1,

oltre alla quota di comproprietà dell'area cortiliva comune ai sopra descritti immobili censita al foglio **9**, particella **179**, sub **7**, categoria **BCNC**, Strada Cesure n. CM, piano T (cortile comune);

* foglio **9**, particella **179**, sub **2**, categoria **D/1**, rendita euro 59,00, Strada Cesure n. 23, piano T.

Si precisa che:

- nell'atto di provenienza viene riportato quanto segue: *"la muretta con sovrastante rete metallica posta sul confine con il mapp. 12 è di proprietà comune e pertanto gli oneri relativi alla sua manutenzione saranno sopportati dai confinanti stessi in parti uguali"*;

- risulta trascritta a Mantova in data 03/06/2009 ai n.ri 6773/3821 servitù industriale gravante il mappale 179 sub 2 in foglio 9.

Lotto 4

Piena proprietà di appartamento al primo piano di una palazzina residenziale in Comune di Castel d'Ario (MN), Via Antonio Gramsci, con cantina al piano terreno, il tutto censito come segue:

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **8**, particella **887**, sub **1**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 105 mq, rendita euro 402,84, Via Antonio Gramsci n. 65, piano T-1.

Lotto 5

Piena proprietà di:

- appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare in Comune di Castel d'Ario (MN), Strada Cesure n.6, con tettoia per il parcheggio delle autovetture e piscina scoperta;

- appartamento disposto su due livelli facente parte di un'abitazione di tipo bifamiliare in Comune di Castel d'Ario (MN), Strada Cesure n.2;

- fabbricato su un livello fuori terra adibito ad uso promiscuo sito nell'ambito dell'area cortiliva di un edificio di tipo bifamiliare in Comune di Castel d'ario (MN), Strada Cesure n.2,

il tutto censito come segue:

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **9**, particella **33**, sub **301**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 112 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita euro 526,79, Strada Cesure n. 6, piano T-1;

* foglio 9, particella 32, sub 6, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita euro 284,05, Strada Cesure n. 2, piano T-1;

* foglio 9, particella 96, sub 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 27 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 27 mq, rendita euro 77,47, Strada Cesure n. CM, piano T;

* foglio 9, particella 96, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita euro 37,18, Strada Cesure n. CM, piano T, oltre alla quota di comproprietà del cortile comune ai sopra descritti immobili (ad esclusione della particella 33 sub 301) censito al foglio 9, particella 32, sub 7, categoria BCNC, Strada Cesure n. CM, piano T (cortile comune).

Parte degli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 9, particella 365, sub 1;
- foglio 9, particella 365, sub 2;
- foglio 9, particella 366;
- foglio 9, particella 179, sub 3;
- foglio 9, particella 32, sub 5;
- foglio 9, particella 96.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

"Lotto 1: Libero

Lotto 2: Libero

Lotto 3: Libero

Lotto 4: Occupato senza titolo e con autorizzazione del GE alla permanenza nell'immobile sino all'aggiudicazione.

Lotto 5: Libero".

Perizia

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

"_OMISSIS_

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci

OMISSIS

CONFINI

APPARTAMENTO:

NORD: Area cortiliva comune

EST: Altra unità immobiliare/Vano scale comune

SUD: Area cortiliva comune

OVEST: Altra unità immobiliare/Vano scale comune

CANTINA:

NORD: Corridoio comune

EST: Altra unità immobiliare

SUD: Area cortiliva comune

OVEST: Altra unità immobiliare

AUTORIMESSA:

NORD: Corridoio comune

EST: Altra unità immobiliare

SUD: Area cortiliva comune

OVEST: Vano scale comune

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

L'immobile corrisponde a quanto indicato sulle planimetrie catastali.

Si pone in evidenza il fatto che le autorimesse sono indicate in planimetria come "rustici" e sono rappresentate unitamente alle abitazioni su un'unica scheda.

OMISSIS

PARTI COMUNI

L'appartamento gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza per una quota millesimale pari a: 57,06/1000

OMISSIS

PROVENIENZE VENTENNALI

OMISSIS

L'atto di compravendita del 08/09/1978 riporta quanto segue:

"si precisa che: l'area comune è di compendio delle palazzine A - B - C ed è identificata nel CTR di Castldario al Fg. 8 mappale 761 di mq. 3.700; per una migliore utilizzazione dei beni comuni la parte venditrice delimitò le zone di uso esclusivo e come delle singole palazzine. Le indicate zone sono riportate nella planimetria allegata sotto A al dimesso atto e sono le seguenti: - zona in uso esclusivo delle palazzine A - B - C, tinteggiatura gialla; - zona di uso esclusivo alla palazzina B con facoltà per gli occupanti le palazzine A e C di transito pedonale e con mezzi di emergenza, tinteggiatura bleu; zona in uso esclusivo alla mansarda dell'edificio A, non tinteggiata; che la vendita comprende oltre all'area comune (comprensiva di recinzione, muretti ed impianto di illuminazione), la quota proporzionale dei seguenti enti, comuni alla sola palazzina C, e precisamente: centrale termica, impianto fognario fino al collettore, autoclave; tutti gli altri enti che, fatta eccezione per il suolo, il CC dichiara comuni negli edifici condominiali; lo stenditoio nel sottotetto sul lato sinistro della scala A è parte comune ai soli appartamenti identificati con le planimetrie 949/78 - 950/78 - 948/78; che l'area scoperta di compendio delle tre palazzine sarà sistemata dalla parte venditrice, esclusi gli impianti a verde; che i cespiti venduti hanno nei confronti dell'intero complesso la seguente caratura millesimale 57,06/1000".

L'atto di compravendita del 04/03/2010 riportava quanto segue:

"la vendita comprende i proporzionali diritti condominiali alle cose comuni del fabbricato del quale è parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 CC), dal regolamento di condominio, ove esistente, e dai titoli di provenienza: Quota millesimale pari a 57,06/1000"

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza ai seguenti provvedimenti:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 864 del 19/01/1976

CONCESSIONE EDILIZIA N. 969 del 01/06/1978 (variante alla precedente)

L'immobile è agibile con permesso di abitabilità n. 864/C del 06/09/1978 (agibilità con sopralluogo)

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.*

Il sopralluogo ha evidenziato quanto segue:

L'appartamento è pienamente conforme a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali e sulle

planimetrie catastali.

L'autorimessa è conforme alla rappresentazione catastale ed a quella progettuale.

La cantina è conforme solamente agli elaborati catastali; sugli elaborati originali di progetto è rappresentata come indivisa da quella adiacente, senza parete divisoria; gli oneri per la regolarizzazione urbanistica saranno quantificati come deprezzamento in sede di stima.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori

- Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Daniele Sartori

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

APPARTAMENTO:

NORD: Area cortiliva comune

EST: Area cortiliva comune

SUD: Vano scale comune/altra unità immobiliare

OVEST: Altra unità immobiliare

CANTINA:

NORD: Corridoio comune

EST: Vano scale comune

SUD: Altra unità immobiliare

OVEST: Area cortiliva comune

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

APPARTAMENTO:

NORD: Area cortiliva comune

EST: Area cortiliva comune

SUD: Vano scale comune/altra unità immobiliare

OVEST: Altra unità immobiliare

CANTINA:

NORD: Corridoio comune

EST: Vano scale comune

SUD: Altra unità immobiliare

OVEST: Area cortiliva comune

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'appartamento gode della proprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI

L'autorimessa gode della proprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI***L'immobile risulta agibile.**Il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:**CONCESSIONE EDILIZIA n. 414 prot. 4358/81 del 07/10/1982 "Concessione per ottenere un fabbricato di n. 18 alloggi"**CONCESSIONE EDILIZIA n. 414/A prot. 5071 del 23/11/1983 "Variante alla concessione n. 414 del 07/10/1982"**L'immobile è agibile in base al "Permesso di abitabilità" n. 414 del 12/10/1985**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.

*L'accesso ad atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario non ha consentito di reperire alcun elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia n. 414/A del 23/11/1983 (Variante alla precedente).**Il sopralluogo non ha pertanto consentito di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in quanto i disegni allegati alla concessione originaria mostrano un immobile diverso per dimensioni esterne, distribuzione interna e numero di alloggi.**La conformità può essere solamente "presunta" in quanto l'immobile è agibile sulla scorta di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 12/10/1985 e la rappresentazione catastale è assolutamente conforme allo stato dei luoghi.**L'incerta situazione urbanistica suggerisce, comunque, di tenere conto di una percentuale di deprezzamento da applicare in fase di stima del lotto.***BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DANIELE SARTORI***L'immobile risulta agibile.**Il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:**CONCESSIONE EDILIZIA n. 414 prot. 4358/81 del 07/10/1982 "Concessione per ottenere un fabbricato di n. 18 alloggi"**CONCESSIONE EDILIZIA n. 414/A prot. 5071 del 23/11/1983 "Variante alla concessione n. 414 del 07/10/1982"**L'immobile è agibile in base al "Permesso di abitabilità" n. 414 del 12/10/1985**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.

*L'accesso ad atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario non ha consentito di reperire alcun elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia n. 414/A del 23/11/1983 (Variante alla precedente).**Il sopralluogo non ha pertanto consentito di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in quanto i disegni allegati alla concessione originaria mostrano un immobile diverso per dimensioni esterne, distribuzione interna e numero di alloggi.**La conformità può essere solamente "presunta" in quanto l'immobile è agibile sulla scorta di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 12/10/1985 e la rappresentazione catastale è assolutamente conforme allo stato dei luoghi.**L'incerta situazione urbanistica suggerisce, comunque, di tenere conto di una percentuale di deprezzamento da applicare in fase di stima del lotto.***LOTTO 3***Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- Bene N° 5 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- Bene N° 6 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- Bene N° 7 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
- Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 29
- Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23
- Bene N° 11 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 23

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

SUD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 12

OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/5

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/4

SUD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 12

OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

SUD: ragioni di cui al Foglio n.12, mapp. n. 12

OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 10/302

SUD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

NORD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

SUD: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7

OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 10/301

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: canale irriguo

EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 12

SUD: Stradello Cesure

OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 178 - 10 - 180

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

NORD: ragioni di cui al foglio n.9, mapp. n. 179/7 (area cortiliva)

EST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 12

SUD: Stradello Cesure

OVEST: ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 179/7 (area cortiliva)

CONSISTENZA

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Il bene non esiste, non ha alcuna consistenza; la sua superficie sarà considerata nell'area pertinenziale dei fabbricati di cui al Foglio n. 9, part. 10/301-302

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Corrispondenza catastale

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

La particella originaria (Foglio n. 9 part. 284) è stata soppressa in quanto relativa ad un immobile inesistente.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato, originariamente indicato al Foglio n.9 part. 365/1 non era rappresentato in mappa; si è reso necessario un aggiornamento catastale che ha comportato la modifica della denominazione nell'attuale Foglio n. 9 mapp. 179/4

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato, come originariamente indicato nella procedura (Foglio n. 9 mapp. 365/2) era rappresentato solamente sulle planimetrie catastali ma non in mappa.

Il necessario aggiornamento catastale ne ha mutato la denominazione in Foglio n. 9 part. n. 179/5.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato, come originariamente indicato nella procedura al Foglio n. 9, part. 366, non era rappresentato in mappa ma solamente sulle planimetrie catastali.

Il necessario aggiornamento catastale ne ha mutato la denominazione nel modo seguente: Foglio n. 9, part. 179/6.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Si rileva la presenza di una porta interna di collegamento al piano terreno tra il disbrigo ed il ripostiglio; tale leggera difformità non inficia la correttezza della rappresentazione catastale che, pertanto, non sarà modificata.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Il bene, originariamente identificato in procedura come "area urbana", in seguito all'aggiornamento catastale dovuto alla mancata rappresentazione in mappa delle autorimesse ivi realizzate, ha mutato la sua denominazione in Foglio n. 9 mappa 179/7 classificata come BENE COMUNE NON CENSIBILE alle seguenti unità:

Foglio n. 9 mapp. 179/4

Foglio n. 9 mapp. 179/5

Foglio n. 9 mapp. 179/6

Foglio n. 9 mapp. 10/301

Foglio n. 9 mapp. 10/302

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA

CESURE N. 23

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di parti comuni

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza; in particolare gode dell'area cortiliva comune indicata come Bene Comune non censibile ed individuata al Foglio n.9, mapp. 179/7.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza; in particolare gode dell'area cortiliva comune indicata come Bene Comune non censibile ed individuata al Foglio n.9, mapp. 179/7.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa gode della comproprietà delle parti comuni come indicato negli atti di provenienza; in particolare gode dell'area cortiliva comune indicata come Bene Comune non censibile ed individuata al Foglio n.9, mapp. 179/7.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'area cortiliva individuata al foglio n.9 part. 179/7 costituisce parte comune all'abitazione di cui alla presente relazione, a quella adiacente ed alle autorimesse che si affacciano sulla medesima area.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'area cortiliva individuata al foglio n.9 part. 179/7 costituisce parte comune all'abitazione di cui alla presente relazione, a quella adiacente ed alle autorimesse che si affacciano sulla medesima area.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

l'area urbana costituisce parte comune agli immobili facenti parte del compendio: le due abitazioni adiacenti di cui al Foglio n.9 mapp. 10/301-302 e le autorimesse di cui al Foglio n.9 mapp. 365/1 - 365/2 - 366.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Non si rileva la presenza di parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

OMISSIS

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

*Servitù industriale in data 13/05/2009 n. 70924/15835 di rep. a ministero Notaio Molinari, trascritta a Mantova il 03/06/2009 ai n.ri 6773/3821 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., con sede in Roma ed a carico di **** Omissis **** gravante sul fabbricato di cui al Foglio n.9 mapp. 179/2*

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa è stata realizzata in forza alla DIA P.E. 2001D021 prot. 2920 del 24/03/2001 che prevedeva la demolizione dei vani rustici esistenti e la realizzazione di n.2 nuovi corpi prefabbricati in lamiera adibiti all'uso di autorimessa.

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi; si rileva la realizzazione in aderenza di altri corpi a struttura precaria con tamponamenti in lamiera; tali superfetazioni devono essere rimosse in quanto non sanabili ritenendo impossibile garantire la "doppia conformità" a livello di normativa strutturale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa è stata realizzata in forza alla DIA P.E. 2001D021 prot. 2920 del 24/03/2001 che prevedeva la demolizione dei vani rustici esistenti e la realizzazione di n.2 nuovi corpi prefabbricati in lamiera adibiti all'uso di autorimessa.

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi; si rileva la realizzazione in aderenza di altri corpi a struttura precaria con tamponamenti in lamiera; tali superfetazioni devono essere rimosse in quanto non sanabili ritenendo impossibile garantire la "doppia conformità" a livello di normativa strutturale.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'autorimessa è stata realizzata in forza alla DIA P.E. 2001D021 prot. 2920 del 24/03/2001 che prevedeva la demolizione dei vani rustici esistenti e la realizzazione di n.2 nuovi corpi prefabbricati in lamiera adibiti all'uso di autorimessa.

L'immobile è conforme alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi; si rileva la realizzazione in aderenza di altri corpi a struttura precaria con tamponamenti in lamiera; tali superfetazioni devono essere rimosse in quanto non sanabili ritenendo impossibile garantire la "doppia conformità" a livello di normativa strutturale.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

L'immobile, risalente ad un periodo databile ai primi anni del ventesimo secolo, è stato completamente ristrutturato in forza alla DIA P.E. 2001D037 del 15/05/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è conforme a quanto autorizzato.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 29

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile per caratteristiche costruttive e tipologiche pare risalire ai primi anni del ventesimo secolo; da allora è stato oggetto di interventi di manutenzione che non ne hanno stravolto la morfologia; l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldario non ha evidenziato la presenza di pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della presente relazione di stima.

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.

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

Il sopralluogo ha evidenziato la realizzazione di volumi edificati con struttura precaria e tamponamenti in lamiera tra gli spazi lasciati dalle autorimesse; questi fabbricati, poco più che baracche sono stati realizzati in autocostruzione senza alcun rispetto per le normative tecniche vigenti, non essendo sanabili (certificare la doppia conformità normativa è impensabile) dovranno essere rimossi; i costi sono valutati in sede di stima del lotto.

BENE N° 11 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 23

L'immobile risulta agibile.

La cabina elettrica è stata realizzata in forza alla Denuncia di Inizio Attività prot. 8860 del 02/10/2007.

Il manufatto è agibile in seguito a "Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche" del 04/04/2008

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci

OMISSIS

CONFINI

APPARTAMENTO:

NORD: Area cortiliva comune

EST: Area cortiliva comune

SUD: Area cortiliva comune

OVEST: Altra unità immobiliare

CANTINA:

NORD: Locale caldaia comune

EST: Area cortiliva comune - passaggio comune

SUD: passaggio comune - altra unità immobiliare

OVEST: Altra unità immobiliare

AUTORIMESSA:

NORD: Area cortiliva comune/altra unità immobiliare

EST: Passaggio comune

SUD: Altra unità immobiliare - passaggio comune

OVEST: Area cortiliva comune/altra unità immobiliare

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

L'immobile corrisponde a quanto indicato sulle planimetrie catastali.

Si pone in evidenza il fatto che le autorimesse sono indicate in planimetria come "rustici" e sono rappresentate unitamente alle abitazioni su un'unica scheda.

OMISSIS

PARTI COMUNI

L'appartamento gode della comproprietà delle parti comuni facenti parte del condominio.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza ai seguenti provvedimenti:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 864 del 19/01/1976

CONCESSIONE EDILIZIA N. 969 del 01/06/1978 (variante alla precedente)

L'immobile è agibile con permesso di abitabilità n. 864/C del 06/09/1978 (agibilità con sopralluogo)

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.

Il sopralluogo ha evidenziato quanto segue:

L'appartamento è pienamente conforme a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali e sulle planimetrie catastali.

L'autorimessa e la cantina sono conformi solamente agli elaborati catastali; sugli elaborati originali di progetto il vano denominato "piano cantinato" è rappresentato come un unico spazio indiviso senza l'individuazione di cantine e rimesse private; gli oneri per la regolarizzazione urbanistica saranno quantificati come deprezzamento in sede di stima.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 13 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 6
- Bene N° 14 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2
- Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Strada Cesure n. 2

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

NORD: Strada Cesure

EST: Ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 396

SUD: Canale irriguo

OVEST: Ragioni di cui al Foglio n.9 mapp. n. 32

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

NORD: Strada Cesure

EST: Ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 33

SUD: Canale irriguo

OVEST: Cortile comune BCNC di cui al Foglio n. 9 mapp. 32/7

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

NORD: Ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 32/7

EST: Ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 32/7

SUD: Ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 32/7

OVEST: Ragioni di cui al Foglio n.9, mapp. n. 32/7

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali:

PIANO TERRENO

- Demolizione della divisoria tra la zona pranzo ed il soggiorno
- Chiusura della porta di comunicazione tra il bagno e la zona pranzo
- Apertura della porta di accesso del bagno sul vano di ingresso
- Realizzazione di un portico esterno in corrispondenza dell'area di soggiorno

PIANO PRIMO

Il piano primo è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali

L'aggiornamento catastale necessario per modificare le planimetrie catastali (catasto fabbricati)

ed inserire in mappa il portico abusivo (catasto terreni) ha comportato la variazione di denominazione dell'immobile nella seguente: Foglio n.9, mapp. 32/6 e la formazione del BENE COMUNE NON CENSIBILE individuato al Foglio n. 9, mapp. 32/7

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali:

le partizioni interne sono state modificate per ricavare un'autorimessa in luogo delle celle frigorifera e del disbrigo previsti;

Si rileva inoltre la realizzazione di strutture abusive di tipo precario sui lati del fabbricato fino a confine.

In seguito all'aggiornamento catastale, necessario per garantire la conformità, la soppressione del mappale esistente ha originato due distinte unità sopra correttamente indicate.

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

Pur non rilevando la presenza ufficiale di parti in comune, il fabbricato e le sue pertinenze sono strettamente legati all'immobile principale di cui al Foglio n.9 part. 32/5; l'area cortiliva infatti non presenta elementi di divisione; la piscina, la tettoia ed il fabbricato di cui alla presente relazione di stima non hanno allacciamento elettrico indipendente ma condiviso con quello del fabbricato principale; l'immobile oggetto di stima ha un uso essenzialmente "stagionale" e legato a quello della piscina e dell'area esterna.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

Il fabbricato è strettamente legato agli immobili di cui al Foglio n.9 part. 33/301 (fabbricato adiacente, piscina, tettoia ed area cortiliva); l'area cortiliva infatti non presenta elementi di divisione e gli immobili citati non sono indipendenti dal punto di vista impiantistico ma subordinati agli allacciamenti dell'immobile oggetto di stima;

la centrale termica, al servizio di tutti gli immobili del compendio è installata nei vani facenti parte dell'immobile di cui al Foglio n.9 part. 96.

Inoltre L'immobile gode dell'area cortiliva identificata al Foglio n. 9 part. 32/7 come Ben Comune Non Censibile relativo alle unità di cui al Foglio n.9 mapp. 32, Foglio n. 9 mapp. 96/1 - 96/2.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile gode dell'area cortiliva identificata al Foglio n. 9 part. 32/7 come Ben Comune Non Censibile relativo alle unità di cui al Foglio n.9 mapp. 32/6, Foglio n. 9 mapp. 96/1 - 96/2.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 6

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile originario, realizzato in tempi remoti è stato completamente ristrutturato in forza ai seguenti atti autorizzativi:

DIA P.E. 2001/D061 prot. 9575 del 09/10/2001 nuova recinzione e tombinatura fosso di scolo

DIA P.E. 2002/D001 prot. 722 del 23/01/2002 variante alla DIA precedente

Le pratiche sopra indicate si sono concluse con "Certificato di collaudo" delle opere realizzate del 21/01/2003

DIA P.E. 2002/D010 prot. 1854 del 26/02/2002 per ristrutturazione edificio fatiscente

DIA P.E. 2002/D060 prot. 6257 del 13/07/2002 per variante alla DIA precedente

Le pratiche sopra indicate si sono concluse con "Certificato di collaudo" delle opere realizzate del 16/05/2003

La piscina e la tettoia sono state realizzate in forza alla DIA P.E. 2002/D048 prot. 4943 del 03/06/2002

Le pratiche sopra indicate si sono concluse con "Certificato di collaudo" delle opere realizzate del 16/05/2003

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.*

L'immobile e le relative pertinenze sono conformi a quanto autorizzato.

BENE N° 14 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile risulta agibile.

L'immobile, risalente ad un'epoca anteriore al 01/09/1967, è stato completamente ristrutturato in forza alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 148, prot. 1300 del 11/05/1979.

L'immobile è agibile in seguito a PERMESSO DI ABITABILITA' n. 148 del 03/07/1982

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.*

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati concessori:

PIANO TERRENO

- *Demolizione della divisoria tra la zona pranzo ed il soggiorno*
- *Chiusura della porta di comunicazione tra il bagno e la zona pranzo*
- *Apertura della porta di accesso del bagno sul vano di ingresso*
- *Realizzazione di un portico esterno in corrispondenza dell'area di soggiorno*

PIANO PRIMO

Il piano primo è conforme a quanto rappresentato negli elaborati di progetto le opere interne realizzate in difformità dovranno essere sanate, i costi per la regolarizzazione urbanistica saranno valutati in sede di stima; per quanto riguarda il portico abusivo, non si ritiene che questo sia sanabile in quanto riduce grandemente i rapporti aeroilluminati del vano di soggiorno adiacente; si terrà conto, pertanto, in sede di stima dei costi relativi alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi originale.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - STRADA CESURE N. 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il fabbricato è stato regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 301 del 15/05/1990 in seguito a domanda di Condono Edilizio del 26/11/1985 prot. 5476.

L'immobile è dotato del Permesso di Agibilità in Sanatoria n. 301 del 24/05/1990

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sugli elaborati relativi al condono edilizio; le partizioni interne sono state modificate per ricavare un'autorimessa in luogo della cella frigorifera e del disbrigo previsti; si rende necessario procedere alla regolarizzazione delle modifiche interne; il costo per la sanatoria sarà quantificato in sede di stima.

Il sopralluogo ha evidenziato inoltre la realizzazione di volumi edificati sui lati a confine costruita precaria e tamponamenti in lamiera; questi fabbricati, poco più che baracche, sono stati realizzati in autocostruzione senza alcun rispetto per le normative tecniche vigenti, non essendo sanabili (certificare la doppia conformità normativa è impensabile) dovranno essere rimossi; i costi sono valutati in sede di stima del lotto.

OMISSIS "

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., 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 **17 marzo 2026**.

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 1: prezzo base € **38.250,00** e offerta minima € **28.688,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro **UN MINUTO**.

Lotto 2: prezzo base € **34.000,00** e offerta minima € **25.500,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro **UN MINUTO**.

Lotto 3: prezzo base € **170.000,00** e offerta minima € **127.500,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **6.000,00** entro **UN MINUTO**.

Lotto 4: prezzo base € **38.250,00** e offerta minima € **28.688,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro **UN MINUTO**.

Lotto 5: prezzo base € **187.000,00** e offerta minima € **140.250,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **7.000,00** 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 19 giugno 2026**.

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 16 giugno 2026**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate 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, oppure 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.

L'offerta telematica, invece, 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; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

- 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);

3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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 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.

Quando l'offerente risieda 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.

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.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di

soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario 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 nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è 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 e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;

4) 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 14/2023 con codice IBAN: IT 93 F 07076 11500 0000 0030 4384 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 14/2023 con codice IBAN: IT 93 F 07076 11500 0000 0030 4384 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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.

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

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

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di presentazione di più offerte valide, 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.

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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 14/2023 con codice IBAN: IT 93 F 07076 11500 0000 0030 4384 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per 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; conseguentemente, 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 e 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 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.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
 - 3) 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.

Si avverte 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);
- 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;
- 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);

- 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);

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

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad 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).

Mantova, 17/03/2026.

il professionista delegato
notaio Silvia Bagnoli

Lotto 1	PB € 38250,00 OM € 28688,00
Lotto 2	PB € 34000,00 OM € 25500,00
Lotto 3	PB € 170000,00 OM € 127500,00
Lotto 4	PB € 38250,00 OM € 28688,00
Lotto 5	PB € 187000,00 OM € 140250,00