

lotto  
UNICO

PB € 313013,00  
OM € 234760,00

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 163/2020

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

2<sup>^</sup> vendita

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **Notaio Daniela Santa Dezio**

#### VISTA

l'ordinanza in data 9 maggio 2023 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 **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

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

che il giorno **25 GIUGNO 2025** alle ore **16:00** 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 UNICO

Proprietà di un complesso immobiliare in Goito (MN), Strada Levata n. 33, così composto:

- porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione al piano terra con un ripostiglio al piano primo e 7 vani adibiti a cantina al piano seminterrato;
- altra porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione al piano primo;
- altra porzione di fabbricato adibito a salumificio al piano terra e al piano primo con area cortiva esterna pertinenziale;
- infine porzione di fabbricato adibito a salumificio al piano terra con area cortiva esterna pertinenziale.

Il tutto censito come segue:

Comune di **GOITO (E078) (MN)**

#### Catasto Fabbricati

\* foglio **42**, particella **186**, sub **4**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 182 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 182 mq, rendita euro 330,53, Strada Levata n. 33, piano S1-T-1;

\* foglio **42**, particella **186**, sub **5**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 178 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 178 mq, rendita euro 309,87, Strada Levata n. 33, piano 1;

\* foglio **42**, particella **186**, sub **6**, categoria **D/8**, rendita euro 7.058,50, Strada Levata n. 33, piano T-1;

\* foglio **42**, particella **358**, categoria **D/8**, rendita euro 4.172,80, Strada Levata n. 33, piano T;

#### Stato occupazione

il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 11 ottobre 2023, ha comunicato che l'immobile risulta: "**Bene 1: occupato dal debitore esecutato; Bene 2: occupato dal debitore esecutato; Bene 3: occupato dal debitore esecutato; Bene 4: oggetto di contratto d'affitto di azienda opponibile alla procedura.**"

**Perizia**

l'esperto estimatore, Geom. Arturo Cantini, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 3 ottobre 2023, attesta che:

**"\_OMISSIS\_  
CONFINI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**

*L'unità abitativa confina da nord in senso orario, sui quattro lati, con il mappale 186/6 (bene 3 della presente perizia).*

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**

*L'unità abitativa confina da nord in senso orario con: sottotetto e spazi comuni del mappale 186, altra unità mappale 186/6 (bene 3 della presente perizia) per tre lati.*

**BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**

*L'unità immobiliare confina da nord in senso orario con: Via Levata, mappale 264, mappale 241 e altra unità mappale 358 (bene 4 della presente perizia).*

**BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**

*L'unità immobiliare confina da nord in senso orario con: Via Levata, mappale 186 (beni 1 e 3 della presente perizia), mappale 933, mappale 914, mappale 968, mappale 969, mappale 970, mappale 971, mappale 950, mappale 949, Via Ada Negri, mappale 233, mappale 757 e mappale 236.*

**\_OMISSIS\_****DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale reperita si sono rilevate le seguenti incongruenze:*

*1) L'intestazione riportata nella visura catastale non risultava aggiornata in seguito all'accettazione di eredità avvenuta dopo la morte del Sig. omissis (vedasi paragrafo "provenienza ventennale" per i passaggi di proprietà);*

*2) La mappa catastale non rappresenta correttamente il complesso immobiliare costituito dalla particella 186 (beni 1-2-3 della presente) e dal mappale 358 (bene 4 della presente perizia), in quanto manca nella campitura del fabbricato la linea di frazionamento dei due mappali;*

*3) Nella scheda planimetria vi sono delle modifiche distributive interne sia nel piano abitativo che nel piano cantinato, consistenti in:*

*- divisione della sala mediante creazione di tramezza per ricavare un ripostiglio;*

*- realizzazione di tavolato a separazione dell'ingresso dal vano scala comune con il mappale 186/5 (bene 2 della presente);*

*- realizzazione di tramezzature per ricavare due ulteriori locali cantina;*

*Si segnala inoltre il tamponamento della finestra del bagno e un diverso assetto delle aperture della cantina.*

*Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la conformità catastale, è stato necessario redigere le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:*

*- Voltura, per la rettifica dell'intestazione, protocollata in data 30/06/2022 al n. MN0026372;*

*- Istanza telematica di rettifica, per l'allineamento della mappa catastale, presentata presso l'Agenzia delle Entrate. La variazione risulta ancora in corso da parte degli Uffici competenti, per tale motivo l'estratto di mappa aggiornato verrà depositato separatamente non appena disponibile;*

*- Docfa, per la rettifica della scheda planimetrica, protocollato in data 27/06/2022 al n. MN0025481;*

*L'atto di pignoramento posto agli atti riporta i dati catastali precedenti la presentazione delle suddette pratiche, per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso e alla documentazione catastale superata ed allegata alla presente.*

OMISSIS

*BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33*

OMISSIS

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale reperita si sono rilevate le seguenti incongruenze:*

- 1) L'intestazione riportata nella visura catastale non risultava aggiornata in seguito all'accettazione di eredità avvenuta dopo la morte del Sig. omissis (vedasi paragrafo "provenienza ventennale" per i passaggi di proprietà);*
- 2) La mappa catastale non rappresenta correttamente il complesso immobiliare costituito dalla particella 186 (beni 1-2-3 della presente) e dal mappale 358 (bene 4 della presente perizia), in quanto manca nella campitura del fabbricato la linea di frazionamento dei due mappali;*
- 3) Nella scheda planimetrica vi era indicata un'altezza interna dei locali non corretta, non era rappresentata la porta di comunicazione con il salumificio (bene 3 della presente perizia) e nel servizio igienico era rappresentato una porzione di tavolato di fatto non esistente.*

*Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la conformità catastale, è stato necessario redigere le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:*

- Voltura, per la rettifica dell'intestazione, protocollata in data 30/06/2022 al n. MN0026372;*
- Istanza telematica di rettifica, per l'allineamento della mappa catastale, presentata presso l'Agenzia delle Entrate. La variazione risulta ancora in corso da parte degli Uffici competenti, per tale motivo l'estratto di mappa aggiornato verrà depositato separatamente non appena disponibile;*
- Docfa, per la rettifica della scheda planimetrica, protocollato in data 27/06/2022 al n. MN0025481;*

*L'atto di pignoramento posto agli atti riporta i dati catastali precedenti la presentazione delle suddette pratiche, per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso e alla documentazione catastale superata ed allegata alla presente.*

OMISSIS

*BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33*

OMISSIS

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale reperita si sono rilevate le seguenti incongruenze:*

- 1) L'intestazione riportata nella visura catastale non risultava aggiornata in seguito all'accettazione di eredità avvenuta dopo la morte del Sig. omissis (vedasi paragrafo "provenienza ventennale" per i passaggi di proprietà);*
- 2) La mappa catastale non rappresenta correttamente il complesso immobiliare costituito dalla particella 186 (beni 1-2-3 della presente) e dal mappale 358 (bene 4 della presente perizia), in quanto manca nella campitura del fabbricato la linea di frazionamento dei due mappali;*
- 3) La scheda planimetrica presentava difformità sia interne che esterne, quali:*
  - indicazione errata delle altezze interne utili dei locali;*
  - mancata rappresentazione o diversa posizione di alcune aperture interne ed esterne;*
  - diversa collocazione del corpo spogliatoio e servizi igienici;*
  - realizzazione, mediante la costruzione di tavolati interni, di un ripostiglio nell'ampio locale magazzino.*

lotto UNICO	PB € 313013,00 OM € 234760,00
----------------	----------------------------------

*Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la conformità catastale, è stato necessario redigere le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:*

- Voltura, per la rettifica dell'intestazione, protocollata in data 30/06/2022 al n. MN0026372;*
- Istanza telematica di rettifica, per l'allineamento della mappa catastale, presentata presso l'Agenzia delle Entrate. La variazione risulta ancora in corso da parte degli Uffici competenti, per tale motivo l'estratto di mappa aggiornato verrà depositato separatamente non appena disponibile;*
- Docfa, per la rettifica della scheda planimetrica, protocollato in data 27/06/2022 al n. MN0025481;*

*L'atto di pignoramento posto agli atti riporta i dati catastali precedenti la presentazione delle suddette pratiche, per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso e alla documentazione catastale superata ed allegata alla presente.*

OMISSIS

*BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33*

OMISSIS

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale reperita si sono rilevate le seguenti incongruenze:*

- 1) La mappa catastale non rappresenta correttamente il complesso immobiliare costituito dalla particella 186 (beni 1-2-3 della presente) e dal mappale 358 (bene 4 della presente perizia), in quanto manca nella campitura del fabbricato la linea di frazionamento dei due mappali;*
- 3) Nella scheda planimetrica non risultavano rappresentate alcune aperture esterne riguardanti i depositi e l'autorimessa.*

*Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la conformità catastale, è stato necessario redigere le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:*

- Istanza telematica di rettifica, per l'allineamento della mappa catastale, presentata presso l'Agenzia delle Entrate. La variazione risulta ancora in corso da parte degli Uffici competenti, per tale motivo l'estratto di mappa aggiornato verrà depositato separatamente non appena disponibile;*
- Docfa, per la rettifica della scheda planimetrica, protocollato in data 24/06/2022 al n. MN0025487;*

*L'atto di pignoramento posto agli atti riporta i dati catastali precedenti la presentazione delle suddette pratiche, per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso e alla documentazione catastale superata ed allegata alla presente.*

OMISSIS

*REGOLARITÀ EDILIZIA*

*BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33*

*Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.*

*La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.*

*Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.*

*Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione*

attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni espone in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

**Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.**

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Di seguito l'elenco dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Goito:

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini - rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983

<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 313013,00 OM € 234760,00</b>
------------------------	--

*inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);*

*- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al Salumificio Alto Mantovano S.n.C. (mapp. 186-358);*

*- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);*

*- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);*

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**

*Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.*

*La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.*

*Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.*

*Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.*

*Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.*

*Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:*

*- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;*

*- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;*

*- modifiche distributive interne;*

*- modifiche nelle destinazioni d'uso;*

*Le considerazioni espone in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.*

*Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.*

*Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, € 70.000,00 ed € 90.000,00.*

*L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo*

lotto UNICO	PB € 313013,00 OM € 234760,00
----------------	----------------------------------

*scrivente, come preventivo di massima.*

*Di seguito l'elenco dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Goito:*

*- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini - rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);*

*- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);*

*- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);*

*- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);*

*- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;*

*- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);*

*- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);*

*- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);*

*- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);*

*- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al Salumificio Alto Mantovano S.n.C. (mapp. 186-358);*

*- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);*

*- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);*

*BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33 Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.*

*La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.*

*Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.*

*Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.*

*Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato*

a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni espone in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

**Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.**

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Di seguito l'elenco dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Goito:

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini - rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in

lotto UNICO	PB € 313013,00 OM € 234760,00
----------------	----------------------------------

data 01.09.1984);

- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al Salumificio Alto Mantovano S.n.C. (mapp. 186-358);

- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);

- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

**BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**  
Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;

- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;

- modifiche distributive interne;

- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni esposte in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

**Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.**

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Di seguito l'elenco dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Goito:

<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 313013,00 OM € 234760,00</b>
------------------------	--

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini - rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);
- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al Salumificio Alto Mantovano S.n.C. (mapp. 186-358);
- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

OMISSIS

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: ingresso e vano scala.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33**

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: ingresso e vano scala.

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 21 MARZO 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

<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 313013,00 OM € 234760,00</b>
------------------------	--

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 **Euro 313.013,00** e offerta minima **Euro 234.760,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte **Euro 10.000,00 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 20 GIUGNO 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 17 GIUGNO 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 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

lotto UNICO	PB € 313013,00 OM € 234760,00
----------------	----------------------------------

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: IT 64 D 07076 11500 0000 0030 4374 - 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 alla procedura con codice IBAN: IT 64 D 07076 11500 0000 0030 4374 - 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.

**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 17 GIUGNO 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.

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

<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 313013,00 OM € 234760,00</b>
------------------------	--

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: IT 64 D 07076 11500 0000 0030 4374 - 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-bis 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).

<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 313013,00 OM € 234760,00</b>
------------------------	--

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 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),

<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 313013,00 OM € 234760,00</b>
------------------------	--

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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.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](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://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 l'Associazione Autotransfert-Notares 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](mailto: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 l'Associazione Notarile AUTOTRANSFERT-NOTARES con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail [info@notaresmn.it](mailto: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, 1 aprile 2025

il professionista delegato  
**Notaio Daniela Santa Dezio**

