

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 163/2020

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

3^ 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. - SPAZIOASTE";

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

che il giorno **28 GENNAIO 2026** alle ore **15:00** 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 complesso immobiliare in Comune di Goito (MN), Strada Levata n. 33, così composto:

- porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione posta al piano terra con ripostiglio al piano primo e n. 7 vani adibiti a cantina al piano seminterrato;
- porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione posta al piano primo;
- porzione di fabbricato adibito a salumificio sviluppantesi al piano terra ed al piano primo, con area cortiva esterna pertinenziale;
- porzione di fabbricato adibito a salumificio posta al piano terra, con area cortiva esterna pertinenziale su cui sono presenti:

- tettoia realizzata con struttura metallica e copertura in lastre di eternit a confine con le celle frigorifere.

Tettoia realizzata abusivamente per la quale occorrerà un intervento di demolizione e smaltimento;

- box auto in metallo, anch'esso realizzato abusivamente per il quale occorrerà un intervento di rimozione,

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.

Perizia

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

"LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33

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.

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.

BENE N° 2 - 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 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.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE 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) 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.

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.

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE 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) *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.

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.

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 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, 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 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 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 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 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)".

Stato occupazione

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

"Lotto Unico :

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.".

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 **14 ottobre 2025**.

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

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base € **234.760,00** e offerta minima € **176.070,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **5.000,00** 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 23 gennaio 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 20 gennaio 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, a pena di inammissibilità:

1) se l'offerente è persona fisica:

- se è cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro della carta di identità o del passaporto in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;

- se è cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare, in regola con il soggiorno, di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico: fotocopia fronte retro 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;

- se è 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 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;

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 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.

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 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 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 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), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
 - 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
 - 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
 - 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";
 - 4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it.

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@sovero.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,

lotto UNICO

PB € 234760,00
OM € 176070,00

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

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

Mantova, 14/10/2025.

il professionista delegato
notaio Daniela Santa Dezio