

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 6/2021 con riunita la N° 53/2021 - 121/2020 - 119/2021 - 51/2023

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita - Lotto 3
Nuova 1^ vendita - Lotto 5

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Roberta Matera**

VISTA

L'ordinanza in data 11 novembre 2022 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 "**Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - ASTETELEMATICHE**";

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

che il giorno **27 MAGGIO 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 3

Piena proprietà di appartamento ai piani terra e primo con accesso indipendente al civico n. 12 di Via Togliatti, magazzini/depositi al piano terra con accesso indipendente al civico n. 8 di Via Togliatti, negozio al piano terra con accesso indipendente al civico n. 10 di Via Togliatti, il tutto facente parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato in Comune di Casaloldo (MN) e censito come segue:

Comune di **CASALOLDO (B907) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **6**, particella **122**, sub **301**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 125 mq, rendita euro 371,85, Via Palmiro Togliatti n. 12, piano T-1;

* foglio **6**, particella **122**, sub **303**, categoria **C/1**, classe 6, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 61 mq, rendita euro 852,67, Via Palmiro Togliatti n. 10, piano T;

* foglio **6**, particella **122**, sub **305**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 332 mq, superficie catastale totale 360 mq, rendita euro 360,07, Via Palmiro Togliatti n. 8, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **6**, particella **122**, sub **306**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 78 mq, superficie catastale totale 86 mq, rendita euro 84,60, Via Palmiro Togliatti n. 8, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94),

oltre alla quota di comproprietà dell'area pertinenziale comune censita come segue:

Comune di **CASALOLDO (B907) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **6**, particella **122**, sub **304**, categoria **BCNC**, Via Palmiro Togliatti n. 10, piano T.

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

NCEU di Casaloldo:

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

- foglio 6, particella 122, sub 302.

Lotto 5

Piena proprietà della quota di 1/2 di ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile e ripostiglio al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale, nonché terreno con questa confinante, il tutto posto in Comune di Casaloldo (MN), Via Trieste n. 12 e censito come segue:

Comune di **CASALOLDO (B907) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **14**, particella **292**, categoria **A/4**, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 122 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita euro 144,61, Via Trieste n. 12, piano T-1;

Catasto Terreni

* foglio **14**, particella **293**, **vigneto cl. 1**, mq 560, RD 6,94, RA 4,34.

Destinazione urbanistica

Il responsabile del servizio tecnico del Comune di Casaloldo, in data 3 novembre 2025, certifica che:

"il terreno sito nel Comune di Casaloldo così distinto in Catasto, secondo il Piano delle Regole del P.G.T. è individuato nel seguente modo:

Foglio

14

Particella

293

Destinazione urbanistica

AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - ACI CENTRO STORICO FASCE DI RISPETTO - RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI".

Stato occupazione

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

"Lotto 3 : occupato da parte esecutata.

Lotto 5: occupato con titolo".

Perizia

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

"_OMISSIS_

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-I

- Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T

- Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T

- Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-I

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

L'appartamento di cui al Bene n. 5 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

con part. 122/303, con part. 122/303, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/305;

PIANO I

con part. 122/305, con part. 122/303 e 122/303 (vuoto su), con vuoto su via Togliatti (part. 122/304), con vuoto su part. 122/305 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

Il magazzino più ampio di cui al Bene n. 6 (part. 122/305) è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, part. 122/306 e partt. 122/301 e 303, con partt. 122/301 e 303 e via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 (altre ragioni) e come meglio in mappa e di fatto;

Il magazzino meno ampio di cui al Bene n. 6 (part. 122/306) è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, con part. 122/305 e come meglio in mappa e di fatto;

Si segnala, per quanto riguarda il lato Nord del lotto, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

Il negozio di cui al Bene n. 7 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con part. 122/305, con area cortiva pertinenziale part. 122/304, con part. 122/301 e via Togliatti (part. 122/304), con partt. 122/305 e 122/301 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

L'area pertinenziale di cui al Bene n. 8 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part. 123/8 e via Caduti, con via Togliatti, con partt. 122/306, 122/305, 122/303 e altre ragioni (part. 427) e come meglio in mappa e di fatto.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-I

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7 - il bene 8 è BCNC) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per l'appartamento di cui al Bene n. 5 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

OMISSIS

Corrispondenza catastale

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per i magazzini di cui al Bene n. 6, in occasione del sopralluogo, si riscontravano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio. In particolare, il CTU rilevava una variazione distributiva interna consistente nella presenza di un locale tecnico di modeste dimensioni, delimitato da due tramezzi in muratura, antistanti la nicchia sul vano principale; inoltre, in ottemperanza alla normativa vigente, si presentava la necessità di censire e rappresentare le due porzioni del magazzino, non comunicanti tra loro, in modo distinto (n. 2 schede catastali).

E' stato redatto altresì elaborato planimetrico obbligatorio, stante la presenza di B.C.N.C. (mapp. 122/304 - Bene n. 8).

**BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T
OMISSIS**

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

BENE 7

Per il negozio di cui al Bene n. 7 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

**BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T
OMISSIS**

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per l'Ente Comune di cui al Bene n. 8 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'Estratto di mappa esistente reperito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 5 presenta finiture di livello medio. L'appartamento, presumibilmente non abitato da tempo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. I).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico del fabbricato e le certificazioni degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico. Dell'impianto termoidraulico sono presenti i termosifoni, ma non è stata reperita la caldaia.

Si presume che gli impianti siano da adeguare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 6, magazzino, presenta su alcune pareti localizzate macchie di umidità con distacco della pittura e necessita, quindi, di interventi di risanamento e ritinteggiatura (ove necessario).

Non avendo potuto effettuare una verifica puntuale dei serramenti (di tipo industriale), si ritiene opportuno, prudenzialmente, prevedere la revisione degli stessi, non escludendo eventuali sostituzioni.

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico e le certificazioni degli impianti.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico.

Si presume che gli impianti presenti, di formazione non recente, siano da adeguare, integrare e/o

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

sostituire.

Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 7 presenta finiture di livello medio e necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico del fabbricato e le certificazioni degli impianti.

Si presume, pertanto, che gli impianti siano da adeguare e/o sostituire.

Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

L'Ente comune di cui al Bene n. 8, pavimentato in asfalto, per quanto riguarda la porzione antistante il fronte principale del fabbricato, è in uno stato manutentivo non ottimale, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1. La superficie asfaltata è caratterizzata da rappezzi e in alcuni punti deteriorata.

PARTI COMUNI

OMISSIS

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 8 Lotto 3, Ente Comune.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

OMISSIS

NORMATIVA URBANISTICA

OMISSIS

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

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

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonchè alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux. Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condonò, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'appartamento di cui al Bene n. 5 risulta quindi edificato ante 01/09/1967, come avvalorato anche dalla data di presentazione dell'accatastamento del 13 ottobre 1961 allegato al Condonò, nonché dalla corrispondenza di tale planimetria catastale di primo piano e l'attuale stato dei luoghi. Si rileva che originariamente la destinazione d'uso catastale del primo piano era uffici. Tra il 1961 e il 1997, quindi, è avvenuto il cambio di destinazione d'uso, senza opere, da uffici ad abitazione (variazione documentata esclusivamente dal punto di vista catastale).

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condonò Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condonò stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18.

Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux. Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condonò, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Come già precedentemente illustrato, i magazzini di cui al Bene n. 6, collegati dall'interno all'appartamento e al negozio (ovvero ai Beni 5 e 7, che sono altre uu.ii. pignorate che compongono il fabbricato), constano di un ampio ambiente suddiviso in due parti da pilastri, del locale tecnico annesso e, a Est, di un vano a se stante con la medesima destinazione (magazzino) accessibile dall'area cortiva comune.

La Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso" autorizzava il rifacimento del vano a se stante con destinazione magazzino posto a Est, accessibile dall'area cortiva comune. Il progetto concessionato prevedeva la creazione di passaggi di collegamento interno tra tale vano e il resto del magazzino (mediante la trasformazione di alcune finestre in porte), intervento che non è stato realizzato.

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

presentazione di SCIA in Sanatoria Diritti di segreteria: € 100,00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: € 516,00 (importo minimo oblazione)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA: € 2.500,00 circa

aggiornamento catastale: la planimetria catastale risulta aggiornata allo stato dei luoghi a cura del CTU.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale.

Lo stesso precisa che via Togliatti e quindi porzione del fg. 6, part. 122/304 ricade da PGT in Viabilità Pubblica, perciò sarà da trasferire in proprietà all'Amministrazione comunale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condono, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del negozio di cui al Bene n.7, il CTU riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio" sopra citata.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condono, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

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

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

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

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), da PGT vigente ricade in Viabilità Pubblica e per tale motivo dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale.

In particolare, come già esposto nel capitolo consistenza, dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

OMISSIS

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1
- Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste/Via Piave, piano T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il Lotto 5 (part. 292 e 293 fg. 14):

con partt. 285, 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con vaso Sterzola e partt. 669, 664, 294, 39 e come meglio in mappa e di fatto.

La casa di cui al Bene n. 15 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con partt. 285 e 287, con area cortiva pertinenziale e part. 293, con partt. 39 e 294, con via Trieste;

PIANO I

con partt. 285 e 287, con vuoto su area cortiva pertinenziale e part. 293, con part. 39 e vuoto su part. 294, con vuoto su via Trieste e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE/VIA PIAVE, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il Lotto 5 (part. 292 e 293 fg. 14):

con partt. 285, 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con vaso Sterzola e partt. 669, 664, 294, 39 e come meglio in mappa e di fatto.

Il terreno - edificabile - di cui al Bene n. 16 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

con partt. 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con partt. 669, 664 e 294, con part. 292 e come meglio in mappa e di fatto.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 5 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e estratto di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE/VIA PIAVE, PIANO T

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 5 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e estratto di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi.

La coltura da visura catastale (vd. All. 3) è VIGNETO mentre il terreno è a prato con alcune essenze arboree; si rileva, tuttavia, che come attestato dal CDU rilasciato dal Comune di Casaloldo (vd. All. 9) e confermato dall'U.T. del Comune stesso, si tratta di terreno edificabile (compatibilmente con dimensioni e morfologia del mapp. 293) ricadente in zona AC1 CENTRO STORICO, il cui utilizzo è normato secondo quanto previsto dagli allegati di PGT come disponibili presso l'U.T. ed il sito del Comune di Casaloldo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 15, di edificazione ante 01/09/1967, come si può evincere dalla documentazione fotografica in All. 1, presenta evidenti segni della prolungata assenza di

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

interventi di manutenzione e necessita di opere di recupero e ristrutturazione. Previa verifica statica del fabbricato, saranno presumibilmente da rifare/consolidare, le facciate esterne dello stesso, il solaio del fienile, i serramenti (soprattutto quelli esterni), gli impianti. Saranno inoltre oggetto di verifica obbligatoria gronde, pluviali e copertura.

OMISSIS

NORMATIVA URBANISTICA

OMISSIS

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

AMBITO TERRITORIALE CONSOLIDATO ? ACI CENTRO STORICO AREA DI PARTICOLARE TUTELA - RISPETTO CAMPI ELETTRROMAGNETICI

ART.16 AMBITO ACI (CENTRO STORICO)

Si considerano ambiti ACI le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Ambiti consolidati di interesse storico ad edilizia continua, con prevalenza di attività residenziali e altre attività compatibili con il tessuto urbanistico e sociale.

Secondo questi criteri sono state individuate le zone del nucleo abitato di vecchia formazione e le corti che attualmente si trovano inserite in zone residenziali; sono state inoltre inserite le corti che rivestono carattere storico artistico e/o ambientale e puntualmente individuate nella cartografia di piano.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Residenza
- Sedi di associazioni culturali, religiose, politiche, sindacali, ricreative, sportive.
- Uffici pubblici o privati, studi professionali.
- Attività ristorative, di commercio al dettaglio, magazzini e depositi commerciali.
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e/o non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere o che rechino anche potenzialmente molestie alla residenza.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Assoggettazione degli interventi

Sono soggetti ad intervento diretto solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro. Le nuove costruzioni, anche quando realizzate a seguito di demolizione, sono assentibili solo previo formazione di Piano Attuativo.

Interventi ammissibili:

Restauro conservativo

Gli edifici obbligatoriamente soggetti a tale tipo di intervento sono quelli classificati "di interesse storico artistico", ed individuati con apposito simbolo nelle tavole di zonizzazione.

Per questo tipo di intervento è consentito:

- il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione filologica di parti già demolite o crollate;
- ripristino dell'impianto funzionale e organizzativo originale;
- la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, giardini, parchi, ecc.);

La ricostruzione di parte delle strutture dell'edificio potrà essere fatta nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, senza variare i seguenti elementi:

- a) tetto con ripristino della coperture originale

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

- b) scale nel rispetto sia nell'ubicazione che della funzionalità
- c) solai in legno e volte dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione dell'impiego di profilati in ferro e simili sia accuratamente occultato ed armonizzato con l'originale struttura.

In caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originale in tempi successivi e che non ne abbia ripreso l'andamento filologico.

Potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) sempre nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti.

Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata.

Eventuali locali che presentano un'altezza inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme potranno essere destinati alla residenza purché non siano inferiori a ml. 2,55.

Finestre, portoni, cornici di gronda, balconi, mensole, lesene, dovranno mantenere forma e ubicazione originaria

Sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, controvetri e quant'altro possa alterare l'armonia delle linee architettoniche originarie.

Strutture esterne in ferro esistenti (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere verniciate, bensì trattate con liquidi fosfatanti che ne garantiscano il colore originale e forniscano una adeguata protezione nel tempo.

Potranno essere usate vernici trasparenti a maggior protezione del metallo dopo il trattamento di cui sopra.

Canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati, terranova e simili e saranno soggetti a specifica autorizzazione.

Ristrutturazione

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito ACI per i quali non è previsto il solo restauro di cui al punto precedente.

Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni.

Per questo tipo d'intervento è ammesso:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio;
- i locali destinati ad abitazione potranno avere un'altezza minima media di ml. 2,55 se risulterà impossibile lo slittamento verticale dei solai, dovendosi mantenere inalterata l'altezza delle facciate e l'andamento del tetto;
- il manto di copertura dovrà essere in tegole curve (coppi); la distribuzione interna potrà essere modificata con l'inserimento o l'eliminazione di vani scala e di vani ascensore;
- nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo accertamento di inidoneità statica da parte di un Tecnico abilitato, potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni, fatto salvo l'obbligo di mantenere in essere gli apparati esterni;
- le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione di graffiati, terranova e simili e saranno oggetto di specifica autorizzazione.

Manutenzione straordinaria e consolidamento

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito ACI

Manutenzione ordinaria

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito ACI

ART.28 AREE DI RISPETTO

... "Omissis"...

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili

Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

- Edifici e strutture sensibili

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido, parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- Aree di particolare tutela

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W.

- Area 1

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W.

- Area 2

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W.

- OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive della ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale di cui al Bene n. 15, rendono plausibile che la stessa sia stata edificata ante 01/09/1967, presumibilmente agli inizi del secolo scorso.

Dall'accesso atti compiuto presso il Comune di Casaloldo non sono emersi documenti relativi a tale bene, come attestato dal tecnico comunale, geom. Walter Misciagna ha provveduto a rilasciare dichiarazione in merito in data 26 agosto 2022 - Prot. 4800 - nella quale si legge:

"OGGETTO: RICHIESTA ACCESSO DOCUMENTI AMMINISTRATIVI - ASSENZA ATTI.

Con la presente, il sottoscritto geom. Walter Misciagna, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Casaloldo, in merito all'edificio censito al NCEU di Mantova al foglio 14 Particella 292 - 293, ubicato in via Trieste, DICHIARA che non sono stati reperiti atti di riferimento in quanto trattasi di edificio ante 1967"(vd. All. 4 - Atti autorizzativi).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Gli impianti presenti, obsoleti, saranno da rifare. Si rimanda al capitolo: "Stato conservativo" Bene n. 15 precisando che in sede di stima sono stati operati opportuni abbattimenti per lo stato di conservazione dell'immobile.

- OMISSIS -

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 17 febbraio 2026.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

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 3: prezzo base € 194.808,00 e offerta minima € 146.106,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 7.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 5: prezzo base € 24.412,00 e offerta minima € 18.309,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 1.000,00 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 22 maggio 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 19 maggio 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;

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

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

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

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

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

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 90 giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

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

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 6/2021 con codice IBAN: IT28F0707611500000000304293 - 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

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 6/2021 con codice IBAN: IT28F0707611500000000304293 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

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

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

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

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 6/2021 con codice IBAN: IT28F0707611500000000304293 - 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)

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

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

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

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.

Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

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

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

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

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

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

Si precisa che:

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

lotto 3	PB € 194808,00 OM € 146106,00
lotto 5	PB € 24412,00 OM € 18309,00

indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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

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

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

Si avverte che:

- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;

- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@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, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

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

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

Mantova, 17/02/2026.

il professionista delegato
notaio Roberta Matera

