

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **47/2023**

GIUDICE: Dottor Mauro Pietro Bernardi

**1^ vendita**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **Notaio Pierpaolo Iacoppe****VISTA**

l'ordinanza in data 24 ottobre 2023 con la quale il Giudice:

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

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

che il giorno **5 DICEMBRE 2024** 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 appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato, nell'edificio condominiale denominato "Condominio Svezia" facente parte del complesso condominiale denominato "Le Nazioni", sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy n. 34, oltre ad autorimessa facente parte del medesimo complesso condominiale, il tutto censito come segue:

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

\* foglio **57**, particella **196**, sub **23**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. totale 79 mq, supe. cat. totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita euro 238,60, Via John E Robert Kennedy n. 34, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **57**, particella **196**, sub **24**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 1 mq, sup. cat. totale 1 mq, rendita euro 0,98, Via John E Robert Kennedy n. 34, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **57**, particella **197**, sub **48**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 14 mq, sup. cat. totale 14 mq, rendita euro 15,18, Viale Henry Dunant n. CM, piano ST;

**Destinazione urbanistica**

La Dirigente dell'area tecnica del Comune di Castiglione delle Stiviere in data **21 giugno 2024** attesta che:

*"Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/06/2009 e variante al piano delle regole e al piano dei servizi del vigente PGT, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21/04/2017 :*

*- l'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 57 mappali 129 -197 -198 -204 nel P.G.T. approvato è compresa in: parte in Zona B1 Ambito residenziale consolidato a medio alta densità (art. 15) e parte in Zona sede stradale disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni (art. 40) del Piano delle Regole."*

**Stato occupazione**

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 8 agosto 2024, ha comunicato:

**"Lotto Unico: occupato con contratto di locazione opponibile".**



### Perizia

L'esperto estimatore, geometra Luca Borghi, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 13 settembre 2023 e nella successiva integrazione depositata in data 10 maggio 2024, attesta che:

"\_OMISSIS\_  
LOTTO UNICO

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano 1
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 34, piano S1
- Bene N° 3 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. c.m., piano S1 \_OMISSIS\_

CONFINI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1*

*Confini (in senso N.E.S.O.): sottostante p.lla 198, parti comuni (sub. 22), appartamento di altrui proprietà e sottostante p.lla 198; così come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato n. 3), nonché, dall'atto di provenienza n. 3820 rep. Notaio Barbara Franceschini (Allegato n. 4).*

*BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO S1*

*Confini (in senso N.E.S.O.): corridoio comune di cui al sub. 22, altre unità; così come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato n. 3), nonché, dall'atto di provenienza n. 3820 rep. Notaio Barbara Franceschini (Allegato n. 4).*

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

*Confini (in senso N.E.S.O.): terrapieno, garage di altrui proprietà, spazio comune di manovra, garage di altrui proprietà; così come risulta dalla planimetria catastale (Allegato n. 3), nonché, dall'atto di provenienza n. 3820 rep. Notaio Barbara Franceschini (Allegato n. 4). \_OMISSIS\_*

DATI CATASTALI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1 \_OMISSIS\_*

*Corrispondenza catastale*

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

*Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato alcuni errori di raffigurazione grafica (spessori muri, posizione e dimensioni muri divisori e forometrie), oltre ad alcune imprecisioni grafiche. Il sottoscritto ha provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali del necessario aggiornamento catastale DOCFA (Allegato n. 3), come da istanza autorizzata dal G.E. in data 30/05/2023, a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3). Con l'aggiornamento catastale si è provveduto anche a censire autonomamente la cantina (in conformità alla normativa catastale vigente) e ad aggiornare l'elaborato planimetrico, nonché l'elenco subalterni (Allegato n. 3). Si precisa quanto segue: - il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti; - lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto, fatta eccezione per la veranda abusiva (Relazione Fotografica Allegato n. 2 – Foto nn. 007-008-010) che dovrà essere demolita, come meglio precisato al successivo capitolo "Regolarità Edilizia"; - l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; - nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 17/02/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, fatta eccezione per la modifica dell'identificativo per effetto dell'aggiornamento*



*catastale sopra indicato (l'attuale sub. 23 deriva dal sub. 8); - la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.*

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO SI \_OMISSIS\_**

*Corrispondenza catastale*

*Il sottoscritto, sebbene non sia stato possibile accedere alla cantina, per le motivazioni indicate al Capitolo "Stato di Occupazione", nell'aggiornare la planimetria catastale per quanto attiene all'appartamento, mediante presentazione di DOCFA (Allegato n. 3), ha dovuto censire autonomamente la cantina (in conformità alla normativa catastale vigente) e ad aggiornare l'elaborato planimetrico, nonché l'elenco subalterni (Allegato n. 3). Si precisa quanto segue: - il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti; - lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto; - l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; - nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 17/02/2023, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, fatta eccezione per la modifica dell'identificativo per effetto dell'aggiornamento catastale sopra indicato (l'attuale sub. 24 deriva dal sub. 8); - la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.*

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO SI \_OMISSIS\_**

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO SI**

*Il fabbricato che ospita le autorimesse, tra le quali quella oggetto di pignoramento, è stato chiuso a seguito di ordinanza del Sindaco (Allegato n. 5) per gravi carenze nelle norme di sicurezza. Non è stato quindi possibile effettuare alcun rilievo per accertare lo stato di manutenzione e conservazione e per misurarne la consistenza. \_OMISSIS\_*

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1**

*Come risulta dal titolo di provenienza rep. racc. n. 3820/417 Notaio Barbara Franceschini di Marcaria (MN) (Allegato n. 4): "Alle porzioni immobiliari sopradescritte compete la proporzionale quota di proprietà degli enti, parti e spazi comuni all'intero edificio, a' sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, in ragione di millesimi: =63 (sessantatre) per l'appartamento con annessa cantina, in riferimento al condominio Svezia; =10 (dieci) per l'autorimessa, in riferimento al corpo autorimesse di cui è parte." Come risulta dall'elenco subalterni (Allegato n. 3) allegato all'elaborato planimetrico del 06/06/2023 Prot. N. MN0022933 è BCNC (Bene Comune Non Censibile) al bene immobile in oggetto: - il sub. 22 che identifica il vano scala ed i corridoi.*

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO SI**

*Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Parti Comuni" del Bene n. 1.*

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO SI**

*Come risulta dal titolo di provenienza rep. racc. n. 3820/417 Notaio Barbara Franceschini di Marcaria (MN) (Allegato n. 4): "Alle porzioni immobiliari sopradescritte compete la proporzionale quota di proprietà degli enti, parti e spazi comuni all'intero edificio, a' sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, in ragione di millesimi: =63 (sessantatre) per l'appartamento con annessa cantina, in riferimento al condominio Svezia; =10 (dieci) per l'autorimessa, in riferimento al corpo autorimesse di cui è parte." Come risulta dall'elenco subalterni (Allegato n. 3) allegato all'elaborato planimetrico del 06/10/2017 Prot. N. MN0049068 è BCNC (Bene Comune Non Censibile) al bene immobile in oggetto: - il sub. 101 che identifica lo spazio di manovra.*

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**



*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1*

*Come risulta dal titolo di provenienza rep. racc. n. 3820/417 Notaio Barbara Franceschini di Marcaria (MN) (Allegato n. 4): "La vendita è fatta a corpo, con effetti immediati, nello stato di fatto e di diritto, con ogni azione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva."*

*Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile in oggetto.*

*BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO SI*

*Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del bene n. 1. Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile in oggetto.*

*BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. C.M., PIANO SI*

*Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del bene n. 1. Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile in oggetto. \_OMISSIS\_*

*REGOLARITÀ EDILIZIA*

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO 1*

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

*Il fabbricato condominiale cui appartiene il bene n. 1 risulta sito in zona "B1 - Ambito Residenziale Consolidato a Medio Alta Densità Edilizia" (art. 15 N.T.A. di P.R.), all'interno della fascia di rispetto dall'elettrodotto, compreso nel "Vincolo Ambientale Corsi d'Acqua D.Lgs. 42/2004", nella cartografia del vigente P.G.T., come meglio descritto nell'estratto di P.G.T. con relativa legenda (Allegato n. 5), cui si fa ogni più ampio riferimento. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere risulta che il fabbricato condominiale è stato edificato in epoca successiva al primo settembre 1967, in forza di: - Licenza di Costruzione n. 604 di P.E., rilasciata dal Comune di Castiglione delle Stiviere in data 31/08/1968, avente ad oggetto "la nuova costruzione di condominio"; il certificato di abitabilità risulta rilasciato in data 16/06/1970. Relativamente agli impianti tecnologici si precisa che non sono state reperite le certificazioni di conformità poichè le stesse non risultano depositate presso gli Archivi Comunali. Il bene n. 1 risulta essere stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985, con rilascio della Concessione in Sanatoria per opere edilizie in data 22/07/1991 al n. 16045 di prot., n. 179/649 di PE/C, avente ad oggetto: "cambio destinazione d'uso di alcuni vani p. semint.". Si allegano alla presente la richiesta di accesso agli atti, l'esito, l'estratto di P.G.T. con relative legende, nonchè copia della documentazione reperita (Allegato n. 5).*

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

*Il sottoscritto, confrontando i progetti allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, ha riscontrato nello stato di fatto le seguenti incongruenze: a) lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali, mediante lievi spostamenti delle tramezze interne, in particolare: la cucina risulta ampliata a scapito dell'adiacente atrio, non vi è comunicazione diretta tra la cucina ed il soggiorno, il bagno risulta leggermente più ampio a scapito dell'adiacente camera da letto; b) lievi modifiche dimensionali delle forometrie; nel merito si precisa che tra gli elaborati grafici, reperiti con accesso atti, figurano i prospetti in variante i quali risultano, limitatamente all'immobile in esame, conformi allo stato dei luoghi, benchè non siano state aggiornate le piante di progetto; c)*



lievi modifiche prospettiche ed alla distribuzione interna del piano cantinato per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato; d) parziale tamponamento della porta finestra (trasformata in finestra) per accedere al balcone dal soggiorno; e) realizzazione di veranda (Relazione Fotografica Allegato n. 2 – Foto nn. 007-008-010) su porzione dell'attuale balcone. Il sottoscritto quantifica il costo minimo presunto, per la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria delle difformità rilevate ai precedenti punti a), b) e c), nonché per la riduzione in pristino delle difformità descritte ai precedenti punti d) ed e), in 6.000,00 Euro circa, comprensivo di spese, oneri, sanzioni e compensi tecnici (con i relativi accessori di legge). Detta somma è comprensiva anche della quota parte delle competenze e spese inerenti la regolarizzazione delle parti comuni dell'edificio. Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri e/o dei costi delle riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla data della notifica del pignoramento risulta depositato presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale) l'attestato di prestazione energetica n. 2001700024818 del 19/09/2018, relativo all'immobile in esame, al tempo identificato catastalmente con il subalterno 8 (ora sub. 23) della particella 196, foglio 57 di Castiglione delle Stiviere (Allegato n. 8).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 34, PIANO SI

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

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di cantina (locale non riscaldato) non si rende necessaria la dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

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

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 fabbricato cui appartiene il bene n. 3 risulta sito in zona "B1 - Ambito Residenziale Consolidato a Medio Alta Densità Edilizia" (art. 15 N.T.A. di P.R.), all'interno della fascia di rispetto dall'elettrodotto, compreso nel "Vincolo Ambientale Corsi d'Acqua D.Lgs. 42/2004", nella cartografia del vigente P.G.T., come meglio descritto nell'estratto di P.G.T. con relativa legenda (Allegato n. 5), cui si fa ogni più ampio riferimento. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere risulta che il fabbricato condominiale è stato edificato in epoca successiva al primo settembre 1967, in forza di: - Licenza di Costruzione n. 752 di P.E., rilasciata dal Comune di Castiglione delle Stiviere in data 07/07/1969, avente ad oggetto "la costruzione di nuovi garage interrati"; il certificato di agibilità risulta rilasciato in data 09/09/1970. Relativamente agli impianti tecnologici si precisa che non sono state reperite le certificazioni di conformità poichè le stesse non risultano depositate presso gli Archivi Comunali



*ed il conduttore non le possiede. Il bene n. 3 non risulta essere stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994. Si allegano alla presente la richiesta di accesso agli atti, l'esito, l'estratto di P.G.T. con relativa legenda, nonché copia della documentazione reperita (Allegato n. 5). \_OMISSIS\_".*

*"\_OMISSIS\_"*

*- per quanto concerne la cantina:*

*a) è stato effettuato l'accesso forzoso in data 10/05/2024;*

*b) risulta tutt'ora occupata da terzi senza titolo;*

*c) per quanto è stato possibile accertare dato che la stessa era completamente occupata da suppellettili ed oggetti di varia natura, sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento;*

*d) si ribadisce la necessità di regolarizzare le difformità rilevate inerenti la diversa conformazione delle parti comuni del piano cantinato, tale da comportare difformità anche nella cantina in esame, in tal senso confermando quanto già indicato in perizia in ordine ai relativi costi di regolarizzazione;*

*- per quanto concerne l'autorimessa:*

*a) è stato effettuato l'accesso forzoso in data 18/04/2024;*

*b) non risulta occupata; vi sono alcuni materiali in abbandono privi di valore;*

*c) lo stato di manutenzione e conservazione risulta gravemente insufficiente, tale da non consentire, allo stato attuale, il conseguimento dell'agibilità per le motivazioni già espresse in perizia;*

*d) sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento;*

*e) confrontando i progetti allegati alle pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, non ha riscontrato nello stato di fatto incongruenze;*

*f) conferma il valore unitario già indicato in perizia il quale tiene conto dello stato in cui si trova il fabbricato che ospita l'autorimessa, chiuso con ordinanza del Sindaco n. 699/2000 del 05/10/2000, per le gravi carenze indicate nell'ordinanza del Sindaco n. 12/2011 (Allegato n. 5), in ordine alla mancanza delle uscite di sicurezza, dell'aerazione insufficiente, della conformità degli impianti elettrici, delle eventuali carenze strutturali, ecc., che pregiudicano il rilascio del Certificato di Prevenzioni Incendi e quindi il conseguimento dell'agibilità.*

*Lo scrivente conferma in valore di stima già espresso nella perizia in atti. \_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 **18 settembre 2024**.

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 € 24.990,00 e offerta minima € 18.743,00;**

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

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 2 dicembre 2024**.

**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 27 novembre 2024.**

Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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

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

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

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**All'offerta di acquisto, dovranno essere allegati:**

- la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 66 Z 07076 11500 0000 0030 4370 - 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 66 Z 07076 11500 0000 0030 4370 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

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

**Si ribadisce che è obbligatorio:**

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

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, **i bonifici di versamento della cauzione** dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 27 novembre 2024.**

Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



lotto di vendita.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT 66 Z 07076 11500 0000 0030 4370 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non



competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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

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

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

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

#### FATTA AVVERTENZA

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

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

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

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

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

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

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

Mantova, 19 settembre 2024

il professionista delegato  
**Notaio Pierpaolo Iacoppe**

