

LOTTO UNICO	P.B. € 484963,00 O.M. € 363723,00
-------------	--------------------------------------

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 110/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dottoressa Francesca Arrigoni

3^ vendita

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA**
(ai sensi dell'art 22 d.m nr. 32 del 2016)

Il Notaio delegato **Dottor FEDERICO TORTORA**

VISTO

l'ordinanza in data 6 agosto 2021 con la quale il Giudice dell'Esecuzione:

- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione immobiliare in epigrafe;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la Società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**;
- ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita in data 21 febbraio 2024;

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

che il giorno **15 GENNAIO 2025 alle ore 14,30 e segg., alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN)**, avrà luogo la vendita senza incanto 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 superficaria di un complesso immobiliare costituente centro servizi per il benessere e la cura psicofisica delle persone, costituito nel suo complesso da piscine, centri benessere, studio medico, bar e ristorante, il tutto ubicato nel Comune di **Suzzara (MN)**, Via Francois Mitterrand n.ri 2/A, 2/B, 4/B, 4/C e 6/A, e censito al **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune come segue :

- **foglio 42 - particella 932 sub 312** - categoria **D/6** - rendita euro 20.822,06 - Via Francois Mitterrand n. 2/A-2/B-4/C - piano S1-T;
- **foglio 42 - particella 932 sub 311, graffata con particella 947 sub 2 e particella 948 sub 2** - categoria **D/6** - rendita euro 11.233,20 - Via Francois Mitterrand n. 2/A-2/B-4/C - piano T;
- **foglio 42 - particella 934 sub 1, graffata con particella 953 sub 1, particella 954 sub 1, particella 955 sub 1 e particella 957 sub 1** - categoria **D/6** - rendita euro 19.946,74 - Via Francois Mitterrand n. 2/A-2/B-4/C - piano S1-T;
- **foglio 42 - particella 932 sub 307** - categoria **D/8** - rendita euro 606,06 - Via Francois Mitterrand n. 4/B - piano T;
- **foglio 42 - particella 932 sub 308** - categoria **D/8** - rendita euro 711,88 - Via Francois Mitterrand n. 4/C - piano T;
- **foglio 42 - particella 932 sub 309** - categoria **D/8** - rendita euro 1.558,44 - Via Francois Mitterrand n. 2/A - piano T;
- **foglio 42 - particella 932 sub 310** - categoria **D/6** - rendita euro 7.888,40 - Via Francois Mitterrand n. 2/A-2/B-4/C - piano T;
- **foglio 42 - particella 932 sub 314** - categoria **D/8** - rendita euro 307,84 - Via Francois Mitterrand n. 2/A-2/B-4/C - piano T;
- **foglio 42 - particella 932 sub 313** - categoria **D/8** - rendita euro 4.207,64 - Via Francois



Mitterand n. 6/A - piano T;

- **foglio 42 - particella 949** - categoria **D/1** - rendita euro 78,00 - Via Francois Mitterand n. 2/A-2/B-4/C - piano T.

PRECISAZIONI:

1) Il Diritto di Superficie risulta costituito a seguito di costituzione di diritti reali a titolo oneroso da parte del COMUNE DI SUZZARA, con sede in Suzzara, codice fiscale: 00178480208, effettuato con atto in data 7 agosto 2003 n. 6898 di repertorio dottor Rosario Indizio, trascritto a Mantova con nota in data 22 settembre 2003 ai n.ri 13189/8082. Si riporta quanto indicato nel "QD" della nota di trascrizione: "Si precisa che la societàOMISSIS..... è titolare del diritto di superficie sugli immobili in oggetto dal 7 agosto 2003 al 6 agosto 2029.

A magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara rep. 7152 del 30/01/2009, registrato a Suzzara il 04/02/2009 al n. 10 S1 e trascritto a Mantova con nota in data 10/03/2009 ai n.ri 2876/1641, di modifica ed integrazione al contratto principale rep. 6898/2003, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 20/01/2009; In virtù degli accordi conseguiti il concessionario non realizzerà la scuola per l'infanzia, limitandosi a realizzare l'impianto di distribuzione carburanti nella diversa allocazione con oneri a carico del concessionario stesso e nel termine temporale da concordare tra le parti, rimanendo invariati gli obblighi finanziari a carico del Comune di Suzzara a favore del concessionario. **Col medesimo contratto integrativo si ridefinivano le aree concesse in diritto di superficie ed il Comune prolungava la concessione della gestione del centro servizi alla persona da 30 anni in 32 con scadenza fissata al 06/08/2035.** Successivamente Modifica e integrazione del CONTRATTO di concessione Rep. 6898 del 07/08/2003 e s.m.i. avvenuta in data 24/10/2014 con atto a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara Rep. n. 7264, registrato a Suzzara il 31/10/2014 al n. 73 Serie 1, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 132 del 17/09/2014; [NOTA: in virtù di tale accordo viene determinata l'integrazione del prezzo di cui all'art. 143 comma 4 del D.Lgs. 163/2006]

2) sui beni oggetto di esecuzione risultano essere state trascritte le seguenti formalità dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare da cui scaturisce la presente esecuzione:

- **trascrizione del 19/3/2021 RP 2383 RG 3249 domanda giudiziale di dichiarazione di invalidità trascrizioni, nel quadro D si legge:**

"cita -- OMISSIS....., in qualita' di procuratrice di...OMISSIS....."

-- OMISSIS..... in liquidazione -- conclusioni -- voglia l'ill.mo Tribunale di Mantova, contrariis rejectis e previo accertamento dell'intervenuta estinzione del diritto di superfici e costituito con contratto rep. com.le n. 6898 del 7.8.2003, per effetto della risoluzione unilaterale di tale contratto, comunicata da OMISSISS con lettera in data 1.2.2018, accogliere il ricorso ex art. 615, comma 2 c.p.c. in data 5 febbraio 2020, proposto da OMISSIS in liquidazione e per l'effetto dichiarare impignorabili i beni e/o comunque i diritti reali oggetto del contratto teste' richiamato, indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28.2.2018 da OMISSIS.....[trascritto il 27.03.2018 ai n.ri 3806/2434], che ha dato avvio alla procedura esecutiva immobiliare pendente avanti il Tribunale di Mantova al n. 110/2018 r.g., disponendo per quanto di competenza l'estinzione di detta procedura esecutiva"

- **trascrizione del 8/04/2021 RP 3038 RG 4158 - Domanda Giudiziale di Accertamento di diritti reali, nel quadro D si legge:**

cita -- OMISSIS---, in qualita' di procuratrice di...OMISSIS.....OMISSIS in liquidazione -- conclusioni -- nel merito. voglia l'ill. mo tribunale di Mantova, contrariis rejectis e previo accertamento dell'intervenuta estinzione del diritto di superficie costituito dal comune di Suzzara in favore di OMISSIS..... in liquidazione con contratto rep. com .le n. 6898 del 7.8.2003, per effetto di risoluzione unilaterale di tale contratto, comunicata da OMISSISin liquidazione con lettera in data 1.2.2018, protocollata dal comune di Suzzara in data 2.2.2018 con prot. n. 3192, in conformita' a quanto previsto dall'art . 2.12.1. del contratto medesimo, accertare e dichiarare che il comune di Suzzara e' divenuto pieno proprietario, a far data dall'1.2.2018 o in subordine dal 2.2.2018, dei beni realizzati in proprieta' superficiaria dalla stessa OMISSIS , in esecuzione del contratto teste' richiamato, sull'area di proprieta' di detto comune della superficie di mq. 29.470, individuata al foglio 42 -- mapp.li n. 932, 934, 947, 948, 949, 953, 954, 955, 957, 1045 del relativo



n.c.e.u., come meglio descritta nel contratto rep. 7152 del 30.1.2009, richiamato nella precedente espositiva in fatto, e nella planimetria allegato b (aree bordate in blu) che fa parte integrante del contratto stesso. trattasi dei beni oggetto del pignoramento immobiliare effettuato con atto notificato in data 28.2.2018, trascritto in data 27.3.2018, ivi descritti come da quadro "b" (immobili), della presente formalità'.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara in data **16 maggio 2024**, attesta che gli immobili censiti nel Catasto del predetto Comune, hanno la seguente destinazione urbanistica:

PGT VIGENTE

Foglio 42 Mappale 932

Destinazione Urbanistica:

• Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente in parte nella fascia di rispetto del reticolo principale e di bonifica – 10 m
- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso
- ricadente nell'area di crisi idraulica

Foglio 42 Mappale 934

Destinazione Urbanistica:

• Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso

Foglio 42 Mappale 947

Destinazione Urbanistica:

• Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente in parte nella fascia di rispetto del reticolo principale e di bonifica – 10 m
- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso
- ricadente nell'area di crisi idraulica

Foglio 42 Mappale 948

Destinazione Urbanistica:

• Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso



- ricadente nell'area di crisi idraulica

Foglio 42 Mappale 949

Destinazione Urbanistica:

- Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso
- ricadente nell'area di crisi idraulica

Foglio 42 Mappale 953

Destinazione Urbanistica:

- Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente in parte nella fascia di rispetto del reticolo principale e di bonifica – 10 m
- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso

Foglio 42 Mappale 954

Destinazione Urbanistica:

- Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso

Foglio 42 Mappale 955

Destinazione Urbanistica:

- Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso

Foglio 42 Mappale 957

Destinazione Urbanistica:

- Piano dei Servizi: Attrezzature e servizi per lo sport (art 8c Disposizioni Attuative); ricadente all'interno di un'area di completamento ACd02 del Piano delle Regole; area già convenzionata (ex PRG) con Piano particolareggiato denominato PP22, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 21/12/2000

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso.



Stato di occupazione lotto: sulla base della comunicazione del Custode l'immobile risulta essere così suddiviso:

Beni 1-2-3-7-10: OCCUPATI SINO ALL'AGGIUDICAZIONE CON VERSAMENTO DI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE AUTORIZZATA DEL G.E.;

Beni 4-5-8: LIBERI;

Bene 6: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE;

Bene 9: OCCUPATO SINO ALL'AGGIUDICAZIONE CON VERSAMENTO DI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE AUTORIZZATA DAL G.E..

Il perito estimatore Geom. Zanini Guido Andrea nella propria perizia attesta che:

"I beni oggetto di vendita sono i seguenti:

Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B

Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C

Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A

Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A

Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

CONFINI

Da Nord in senso orario N.E.S.O., per l'intero lotto in unico corpo, al fg. 42: p.lla 1212, p.lla 1270, p.lla 1269, p.lla 1176, p.lla 1271, p.lla 1272, p.lla 1274, p.lla 1161, p.lla 1315, p.lla 1184, p.lla 1185, p.lla 1186, p.lla 1187, p.lla 1188, p.lla 1189, canale Trigolaro, p.lla 1138, p.lla 1298, p.lla 1136, p.lla 819 e più oltre Via F. Mitterrand, p.lla 1045, p.lla 1046, canale Trigolaro, p.lla 950.

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 313, p.lla 932 sub 314.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 932 sub 312, p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 310, p.lla 932 sub 309, p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 307, p.lla 932 sub 308, p.lla 932 sub 309, p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 313. La cabina elettrica p.lla 948 sub 2 confina Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2 su due lati, p.lla 949, p.lla 947 sub 2.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 1212, p.lla 1270, p.lla 1269, p.lla 1176, p.lla 1271, p.lla 1272, p.lla 1274, p.lla 1161, p.lla 1162, p.lla 1184, p.lla 1185, p.lla 1186, p.lla 1187, p.lla 1188, p.lla 1189, canale Trigolaro (tombinato) e più oltre p.lla 947 sub 2, p.lla 950.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 308, p.lla 932 sub 311, p.lla 947 sub 2.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 309, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 307.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 310, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 308. Il bene, suddiviso in due blocchi limitrofi, è attraversato dalla p.lla 932 sub 311.



BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 932 sub 311, p.lla 947 sub 2 su tre lati, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 309, p.lla 932 sub 311.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 312, p.lla 932 sub 313, p.lla 947 sub 2.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 314, p.lla 932 sub 312, p.lla 932 sub 311, p.lla 947 sub 2.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 948 sub 2, p.lla 947 sub 2 su tre lati.

DATI CATASTALI - CORRISPONDENZA CATASTALE CON RIFERIMENTO A TUTTI I BENI OGGETTO DI PERIZIA

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

PISCINE COPERTE E SERVIZI:

Difformità grafiche nella rappresentazione del locale idromassaggio (scale d'accesso, posizionamento vasca, gradone sul retro della vasca) e dell'adiacente vano tecnico (che presenta due distinte scale d'accesso e non una sola).

Mancata rappresentazione delle finestre nei locali adiacenti: magazzino, infermeria, wc; manca la rappresentazione grafica delle numerose aperture per illuminazione a tetto.

Manca il vano tecnico invece rappresentato nello scomparto docce degli spogliatoi uomini.

Negli spogliatoi donne i due pilastri (spalle murarie negli angoli) hanno dimensioni di maggior rilievo rispetto a quanto rappresentato.

Il magazzino prodotti chimici ha diversa forma rispetto alla planimetria.

I locali "vuoto su piano interrato" e adiacente magazzino hanno diverso assetto e forma e diversa collocazione della scala alla marinara che li collega.

Errata rappresentazione della scala di accesso alla centrale filtri interrata.

PARTI COMUNI:

L'atrio con vista sulle piscine è rappresentato privo di gradoni in muratura e relativa scaletta di accesso.

Manca la rappresentazione del secondo varco di ingresso alla struttura, adiacente a quello principale, mentre non esiste il pilastro invece rappresentato a lato dell'ingresso.

Assente il banco bar al termine del boureau (corridoio).

Servizio igienico (in prossimità del vano tecnico) con pilastro d'angolo di dimensioni doppie rispetto a quelle indicate in planimetria.

Il "locale a disposizione" presenta due finestre non rinvenibili in planimetria ai lati della porta di ingresso; Manca la presenza della vasca accumulo acqua (manufatto prefabbricato in cemento armato) posta nell'area cortiva.

PISCINA SCOPERTA E SERVIZI:

Errata campitura in mappa del corpo piscina esterna (p.lla 934 del foglio 42).

Manca rappresentazione della planimetria del chiosco-bar estivo insistente sulla p.lla 934.

Errata rappresentazione in mappa della piscina esterna p.lla 934 (la pavimentazione rialzata ha forma semicircolare e non circolare) e della scala di accesso al vano tecnico interrato, nonché del sovrastante camminamento.

CENTRO ESTETICO E SALONE DA PARRUCCHIERA:

Diversa distribuzione interna al centro estetico, ove le unità che lo compongono sono due, sono separate e hanno diversa distribuzione interna (rispetto alla planimetria catastale risulta realizzazione di nuovi locali interni e modifiche varie agli esistenti).

CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT:



Alcuni locali non sono più in uso alla palestra ma al centro di medicina per lo sport. Il corridoio è separato in due diversi ambienti con tramezza traslata e varco di maggiori dimensioni.

PALESTRA:

Manca la rappresentazione grafica delle numerose aperture per illuminazione a tetto presenti nella zona spogliatoi della palestra.

Locale docce uomini: nell'angolo sudorientale è presente spalla muraria (pilastro) di dimensioni BENE N° 10

Non si è reso necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale, ma delle sole informazioni toponomastiche.

STATO CONSERVATIVO

Considerando la scala di valutazione dello stato in manutentivo in ottimo, buono, mediocre o pessimo,

si ritiene di attribuire la seguente valutazione complessiva ad ogni singolo bene oggetto di studio:

PISCINE COPERTE E SERVIZI: stato manutentivo mediocre;

PARTI COMUNI: stato manutentivo mediocre;

PISCINA SCOPERTA E SERVIZI: stato manutentivo mediocre;

CENTRO ESTETICO: stato manutentivo buono;

SALONE DA PARRUCCHIERA: stato manutentivo buono;

CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT: stato manutentivo buono;

PALESTRA: stato manutentivo buono;

BAR ESTIVO: stato manutentivo mediocre;

RISTORANTE: stato manutentivo buono;

CABINA ELETTRICA: stato manutentivo buono.

E' doveroso rilevare che il centro benessere è attivo da circa quindici anni e che taluni beni in particolare come gli spazi piscine o gli spazi ad alto livello impiantistico necessitano di costante manutenzione. Sono manifeste le presenze di criticità.

Come infatti segnala l'occupante OMISSIS con atto trasmesso formalmente al Custode giudiziale, i cui contenuti sono stati a suo tempo parzialmente relazionati allo scrivente in sede di sopralluogo, risultano effettuati sinora lavori a:

- Condutture aria;*
- Accumulatori acqua;*
- Messa in sicurezza illuminazione vasca;*
- Pompe sala macchine;*
- Sostituzione docce e asciugacapelli;*
- Illuminazione estivo;*
- Tinteggiatura palestra;*
- Sostituzione lampade neon;*
- Ripristino pareti spogliatoi;*
- Lavori agli spogliatoi disabili.*

Segnala la concessionaria i seguenti lavori da effettuare:

- Telo vasca piccola;*
- Telo vasca grande;*
- Telo vasche di compenso;*
- Sala termica;*
- Sala idrica;*
- Tinteggiatura corridoi;*
- Tinteggiatura piano vasca.*

Durante l'ispezione erano in corso lavori di manutenzioni impiantistiche che hanno permesso di osservare che le condutture scorrono di norma interrate, sotto traccia, ma non protette da alcun cunicolo. E' risultato altresì evidente il parziale distacco dei teli delle piscine (la scelta progettuale ha visto la

finitura delle piscine con teli e non con rivestimento in piastrelle od ulteriori diverse soluzioni).

Si sono altresì osservati numerosi fenomeni di ossidazione delle parti metalliche di serramenti,



maniglie, condutture e beni presenti nell'area piscine e nei locali al loro servizio.

Presenti anche diffusi episodi di deterioramento del cartongesso, di distacco di piastrelle e battiscopa,

di infiltrazione di umidità dalla copertura.

E' evidente anche la necessità di ripristinare le tinteggiature esterne delle murature e la ripresa con

prodotti protettivi delle travi e parti in legno a vista del complesso immobiliare.

L'ispezione della copertura ha rivelato la necessità di manutenzione alle canalette elettriche, alcune

scoperte e con cavi esposti agli agenti atmosferici, e a taluni tratti di condutture esterne scatorali delle

Unità di trattamento aria.

E' da tenersi conto che l'art. 8 del "Contratto di affitto di ramo d'azienda per l'affidamento della gestione del servizio di piscina coperta e scoperta, della palestra, della sala pesi e delle sale fitness"

Rep. n. 73611 del 06/11/2009 notaio O. Araldi pone esplicitamente a carico della concessionaria le opere di manutenzione ordinaria e a carico della concedente le opere di manutenzione straordinaria.

Si evidenzia che per l'edilizia fanno riferimento le definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, per gli

impianti l'art. 2 del DM 22/01/2008 n. 37.

PARTI COMUNI

E' doveroso precisare che non trattasi di struttura condominiale e che giustamente non sono pertanto costituite parti comuni in senso proprio, né tabelle millesimali di partecipazione alla proprietà comune, né altro. Le varie unità immobiliari che costituiscono il compendio oggetto di studio, pur distinte per peculiari caratteristiche a cominciare dalla loro diversa ed autonoma destinazione d'uso, sono tutte correlate all'interno di un maggior complesso immobiliare che costituisce il Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone.

In questo contesto è rilevabile che sono in genere servite dai medesimi impianti (idraulico, fognatura, gas, forza motrice, ecc.), derivano la forza motrice dalla stessa cabina elettrica e godono dei medesimi camminamenti interni ed esterni al maggior edificio che le ricomprende.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta la presenza di servitù industriale per fabbricato adibito a cabina elettrica, derivante da:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 130 del 14/06/2005 con oggetto "Autorizzazione della società "omissis " alla costituzione di servitù industriale per cabina elettrica, passo carrabile ed elettrodotto a favore di Enel Distribuzione Spa, in Via F. Mitterrand in Suzzara (MN)";

- Scrittura privata di costituzione di servitù industriale per fabbricato adibito a cabina elettrica di trasformazione, servitù di passo e servitù di elettrodotto con autentica di firme a magistero del notaio dott. Daniele Molinari in data 13/05/2009, Rep. nn. 70925/15836, Registrata a Mantova in data 28/05/2009 e trascritta a Mantova il 03/06/2009 ai nn. 6774/3822.

Reca la scrittura privata di costituzione, ed alla cui consultazione si rimanda,

che "la servitù di elettrodotto è costituita da linea in cavo interrato a 15 kV per una percorrenza complessiva di m 200 (duecento); la zona asservita dall'elettrodotto è larga m 1,50 (uno virgola cinquanta) per ciascun lato dell'asse della linea, ed il cavo sarà ad una profondità non inferiore a m 1,00 (uno) rispetto al piano di campagna".

In particolare la servitù risulta interessare i beni N.C.T. di Suzzara individuati al fg. 42 mapp. 819 (-non oggetto di procedura- trattasi di parcheggio pubblico compreso tra la proprietà del centro benessere in argomento e la Via F. Mitterrand) e 947 (area pertinenziale del centro benessere, per il tratto limitato alla connessione tra la cabina elettrica e il mapp. 819). La servitù riguarda altresì l'accesso carrabile alla cabina elettrica (di nuovo sono interessati i beni NCT fg. 42 mapp. 819 -non oggetto di procedura- e 947) e le condizioni di utilizzo della cabina elettrica ("L'accesso all'interno della cabina è riservato esclusivamente al personale dell'Enel").

REGOLARITÀ EDILIZIA RELATIVAMENTE A TUTTI I BENI



L'immobile risulta agibile.

Si precisa che ai sensi ex art. 2, comma 60, della vigente legge 23/12/1996 n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" è sancito che "Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia (...omississ...)". Infatti l'art. 7 comma 1 del vigente D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" esplica che "Non si applicano le disposizioni del presente titolo per: (...omississ...) c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554".

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, risulta che l'edificio è interessato dagli atti di seguito elencati.

Anno 2002:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 4 del 22/01/2002 con oggetto "Realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone - Approvazione progetto preliminare

- Proposta presentata dal promotore ai sensi degli artt. 37 bis, 37 ter e 37 quater della Legge n. 109/94 e s.m.";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 93 del 09/07/2002 con oggetto "Progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Direttive in merito alla composizione della commissione giudicatrice";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 103 del 30/07/2002 con oggetto "Progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone - Nomina commissione giudicatrice";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 135 del 08/10/2002 con oggetto "Atto di indirizzo relativo alla procedura negoziata per la concessione di progettazione, costruzione e gestione di un centro per il benessere fisico e psichico della persona";

Anno 2003:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 25 del 25/02/2003 con oggetto "Costruzione e gestione di un centro per il benessere psico fisico della persona con procedura di project financing. Esame parere legale. Provvedimenti";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 27 del 07/03/2003 con oggetto "Concessione per la costruzione e gestione di un centro per il benessere fisico e psichico della persona. Presa d'atto verbale della commissione giudicatrice e direttive in merito all'assegnazione definitiva";

- Determina n. 144/TERR del 20/03/2003 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio con oggetto "Costruzione e gestione di un centro per il benessere fisico e psichico della persona: esclusione concorrente e aggiudicazione definitiva al promotore";

*[NOTA: Aggiudicazione ad Associazione Temporanea di Imprese composta da **** Omissis ****]*

*- Stipula del 26/06/2003 di atto costitutivo della società **** Omissis **** a magistero del notaio Dott. Pierpaolo Iacoppe, Rep. n. 16950/2815 registrato a Mantova il 04/07/2003 al n. 713 ed ulteriore atto costitutivo rep. 17231 del 21/07/2003;*

- Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 12/05/2003 con oggetto "Mozione relativa alla realizzazione di piscine coperte e scoperte nel centro servizi per il benessere previsto nel "PP 22"; (Omessa allegazione)

- Deliberazione della Giunta comunale n. 109 del 15/07/2003 con oggetto "Approvazione bozza di contratto di concessione, di progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";

- Determina n. 392/TERR del 04/08/2003 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio ad oggetto "Contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Presa d'atto costituzione società di progetto ai sensi dell'art. 37 quinquies della L. n. 109/94 e s.m.i.";

- CONTRATTO rep. 6898 del 07/08/2003 registrato a Suzzara il 13/08/2003 al n. 1104 a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 22 settembre 2003 ai n.ri 13189/8082;

[NOTA: importo complessivo dei lavori € 4.431.200,19 di cui quota a carico del Comune di



Suzzara pari ad € 1.704.307,00, scadenza concessione in data 06/08/2029]

*- Comunicazione prot. n. 22655 del 03/09/2003 con la quale il Presidente del Consiglio d'Amministrazione della **** Omissis **** comunica l'accoglimento delle richieste effettuate dal Comune circa l'ampliamento delle vasche coperte ed ulteriori modifiche progettuali;*

[NOTA: in conformità all'art. 2.1.4 del contratto di concessione progettazione costruzione e gestione del centro servizi in parola, l'Amministrazione comunale ha richiesto modifiche migliorative alla proposta del promotore, che lo stesso ha accolto e integrate nel progetto esecutivo. Trattasi sostanzialmente di aggiornamenti consistenti in aumento del numero di corsie della vasca da 25 m ed ampliamento della vasca piccola; al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario sono state inserite ulteriori integrazioni consistenti nella costruzione di una scuola per l'infanzia (baby parking) e una stazione distribuzione carburanti];

*- Verbale prot. n. 23342 del 11/09/2003 di consegna area per i lavori di costruzione e gestione del Centro servizi per il benessere psico-fisico della persona sottoscritto dal Responsabile del procedimento del Comune di Suzzara, dal Presidente del Consiglio d'amministrazione della **** Omissis **** e dal Direttore dei lavori;*

- Deliberazione della Giunta comunale n. 157 del 07/10/2003 ad oggetto "Progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Nomina tecnico incaricato per la validazione del progetto definitivo esecutivo e per l'alta sorveglianza sui lavori, a supporto operativo e di coordinamento dei compiti del responsabile del procedimento";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 196 del 25/11/2003 ad oggetto "Progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Nomina commissione di collaudo (Art. 2.8.3 del contratto di concessione, progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone, rep. Com.le n. 6898, registrato a Suzzara il 13/08/2003 al n. 1104)"

- Deliberazione della Giunta comunale n. 236 del 30/12/2003 ad oggetto "Approvazione progetto definitivo-esecutivo relativo alla progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone"; Anno 2004:

- Verbale di inizio dei lavori in data 01/03/2004, sottoscritto da appaltatore e direttore dei lavori;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 136 del 20/07/2004 ad oggetto "Accoglimento modifiche ed adeguamento contratto per la realizzazione e la gestione di un centro per la cura ed il benessere psicofisico delle persone";

[NOTA: Risultano apportate al contratto di concessione le seguenti modifiche: aggiornamento dell'importo totale del progetto a complessivi € 4.996.000,00, mantenendo però inalterata la quota di € 1.704.307,00 a carico del Comune; spostamento del termine di complemento dei lavori al 30/04/2005, accoglimento richieste del concessionario al fine di assicurare l'equilibrio economicofinanziario e consistenti nella costruzione di scuola per l'infanzia e stazione distribuzione carburanti, scadenza concessione prorogata al 06/08/2033];

- Deposito progetto di variante con nota accompagnatoria in data 04/10/2004, protocollata il 05/10/2004 al prot. 25328;

- Integrazione documentale al deposito progetto di variante con nota accompagnatoria in data 17/11/2004, protocollata il 19/11/2004 al prot. 29377;

- Modifica e integrazione al CONTRATTO di concessione Rep. 6898/2003: Atto Rep. 6946 del 03/12/2004 reg. a Suzzara il 07/12/2004 al n. 100481 Serie 1 a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 136 del 20/07/2004; Anno 2005:

*- Deliberazione della Giunta comunale n. 130 del 14/06/2005 con oggetto "Autorizzazione della società "**** Omissis ****" alla costituzione di servitù industriale per cabina elettrica, passo carrabile ed elettrodotto a favore di Enel Distribuzione Spa, in Via F. Mitterrand in Suzzara (MN)";*

[NOTA: Si precisa che la servitù sarà costituita con scrittura privata autenticata dal notaio Dott. Daniele Molinari in data 13/05/2009, Rep. nn. 70925/15836, Registrata a Mantova in data 28/05/2009 e trascritta a Mantova il 03/06/2009 ai nn. 6774/3822];

- Deliberazione della Giunta comunale n. 135 del 21/06/2005 con oggetto "Nomina membri della



commissione paritetica del centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";
(Omessa allegazione)

- Deposito progetto di variante con nota prot. n. 5755 del 02/03/2005;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 136 del 21/06/2005 con oggetto "Approvazione variante al progetto definitivo-esecutivo relativo alla progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";

[NOTA: la variante riguarda sostanzialmente la copertura zona palestra, rivestimento e pannelli di tamponamento palestra, pareti divisorie locali spogliatoi in cartongesso anziché laterizio, inserimento pali di sottofondazione, diversa distribuzione dei servizi, modifica impianto trattamento acqua piscine, diversa conformazione piscina esterna, modifica zona negozi e sistemazioni esterne, nuovo importo complessivo lavori € 5.216.147,23 mantenendo però inalterata la quota di € 1.704.307,00 a carico del Comune]

*- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ parziale del 04/07/2005, pratica edilizia n. 2005/0955SZ relativa a "Realizzazione di cabina Enel Delibera Consiglio comunale Suzzara n. 236/2003", rilasciata a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;*

- Deliberazione della Giunta comunale n. 143 del 05/07/2005 con oggetto "Determinazione tariffe da porre a carico degli utenti per l'uso dell'impianto di piscina scoperta presso il centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Anno 2005";

*- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ parziale del 06/07/2005, pratica edilizia n. 2005/1082SZ relativa a "Realizzazione impianto natatorio finanza di progetto relativamente alla porzione dell'estivo", comprensiva di autorizzazione (n. 24/2005) a convogliare gli scarichi in pubblica fognatura, rilasciata a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;*

- Deliberazione della Giunta comunale n. 198 del 20/09/2005 con oggetto "Determinazione tariffe da porre a carico degli utenti per l'uso dell'impianto di piscina coperta presso il centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Anno 2005";

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ parziale del 28/09/2005, pratica edilizia n. 2005/1467SZ relativa a "Impianto natatorio per porzione di piscina coperta e centro estetico", rilasciata Omissis ...dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;

- Determina n. 420/TERR del 15/12/2005 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio con oggetto "Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori";

*- Determina n. 430/TERR del 21/12/2005 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio con oggetto "Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Corresponsione parziale del prezzo al concessionario **** Omissis ****";*

Anno 2006:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 77 del 16/05/2006 con oggetto "Linee programmatiche per l'attuazione di azioni correttive alle criticità emerse dal questionario sul benessere organizzativo";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 96 del 30/05/2006 con oggetto "Aggiornamento componenti commissione paritetica e determinazione tariffe da porre a carico degli utenti per l'uso degli impianti di piscina scoperta presso il centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Anno 2006";

*- Comunicazione prot. n. 19523 del 26/07/2006 ad oggetto "Richiesta concessione di proroga del termine di ultimazione dei lavori" depositata da **** Omissis **** e nota di riscontro prot. n. 22357 del 04/09/2006 a firma del Responsabile del procedimento del Comune di Suzzara;*

- Denuncia di Inizio dell'Attività edilizia (D.I.A.) Variante finale prot. 27089 del 26/10/2006 presentata dal concessionario e riguardante modifiche distributive e spaziali degli ambienti inerenti alcuni locali per una migliore fruizione degli stessi, comprendenti il bar ristorante e la palestra; (Omessa allegazione in quanto la DIA è stata in seguito annullata)

- Lettera in data 06/11/2006 per "Richiesta di annullamento della pratica D.I.A. Variante finale prot. 27089 del 26/10/2006", prot. n. 27954 del 07/11/2006, sottoscritta dal Direttore dei lavori;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 193 del 07/11/2006 con oggetto "Approvazione seconda



variante al progetto definitivo-esecutivo relativo alla progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ del 04/12/2006, pratica edilizia n. 2006/1571SZ relativa a "Locali adibiti a bar e ristorante" rilasciata a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato Oltre Po mantovano;

Anno 2007:

- Autorizzazione allo scarico di reflui civili in pubblica fognatura per locali in uso a palestra, rilasciato da TeaAcque Srl a **** Omissis **** in data 01/03/2007 con prot. n. 463 (Prot. Comunale n. 6859 del 16/03/2007), rif. Pratica edilizia n. 2006/1895SZ;

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ del 06/04/2007, pratica edilizia n. 2006/1895SZ relativa a "Porzione di palestra posta all'interno impianti per servizi alla persona", rilasciata a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 57 del 24/04/2007 con oggetto "Approvazione accordo trilaterale bonario e convenzionale tra Comune di Suzzara - **** Omissis **** - **** Omissis **** (project financing)";

[NOTA: La concessionaria aveva manifestato la propria sopraggiunta indisponibilità a realizzare la scuola per l'infanzia, facendo decadere la necessità di mantenere in concessione l'area dedicata alla costruzione della scuola, che poteva così tornare in piena proprietà al Comune di Suzzara.

Nel contempo la stessa **** Omissis **** si era dichiarata disponibile a ritornare alla piena proprietà al Comune anche l'area destinata alla realizzazione della stazione carburanti, permutandola con altra area di proprietà della **** Omissis **** che si era dichiarata disponibile a cederla per tale uso; vedasi successivo contratto rep. 7152 del 30/01/2009]

- Comunicazione al Comune di Suzzara in data 28/09/2007 da parte di **** Omissis **** (prot. Comunale n. 22642 del 29/09/2007) per richiesta di modifiche progettuali (Sostituzione locali ad uso ufficio con Centro di medicina sportiva);

- Deliberazione della Giunta comunale n. 153 del 02/10/2007 con oggetto "Autorizzazione alla società **** Omissis **** ai sensi dell'art. 2.10 del contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";

Anno 2008:

- Processo verbale di ultimazione dei lavori in data 28/03/2008 a sottoscrizione dell'impresa esecutrice dei lavori e del del Direttore dei lavori (registrato al n. 15767 del 05/07/2008 di protocollo comunale);

- Stato finale dei lavori in data 31/03/2008 a firma di concessionario e direttore dei lavori (registrato

al n. 15767 del 05/07/2008 di protocollo comunale) per l'importo complessivo di € 4.687.871,26;

- Determina n. 231/TERR del 09/07/2008 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio con oggetto "Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Formalizzazione della seconda proroga per l'ultimazione dei lavori";

Anno 2009:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 20/01/2009 con oggetto "Accoglimento modifiche ed adeguamento contratto per la realizzazione e la gestione di un centro per la cura ed il benessere psicofisico delle persone";

- CONTRATTO a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara rep. 7152 del 30/01/2009, registrato a Suzzara il 04/02/2009 al n. 10 S1 e trascritto a Mantova con nota in data 10/03/2009 ai n.ri 2876/1641, di modifica ed integrazione al contratto principale rep. 6898/2003, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 20/01/2009;

[NOTA: In virtù degli accordi conseguiti il concessionario non realizzerà la scuola per l'infanzia, limitandosi a realizzare l'impianto di distribuzione carburanti nella diversa allocazione con oneri a carico del concessionario stesso e nel termine temporale da concordare tra le parti, rimanendo invariati gli obblighi finanziari a carico del Comune di Suzzara a favore del concessionario. Col medesimo contratto integrativo si ridefinivano le aree concesse in diritto di superficie ed il Comune prolungava la concessione della gestione del centro servizi alla persona da 30 anni in 32 con scadenza fissata al 06/08/2035]

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ (ai sensi art. 5 L.R. 1/2007) prot. n. 7482 del 31/03/2009,



pratica edilizia n. 2009/0417SZ resa e depositata da **** Omissis **** relativa ai locali ad uso di Palestra e di Centro di medicina sportiva (contiene Certificato di prevenzione incendi in data 08/05/2008 pratica n. 11809 rilasciato dal Comando provinciale Vigili del fuoco di Mantova);

- Deliberazione della Giunta comunale n. 48 del 07/04/2009 con oggetto "Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Approvazione collaudo e contabilità finale";
- Scrittura privata di costituzione di *SERVITU' INDUSTRIALE PER FABBRICATO ADIBITO A CABINA ELETTRICA* di trasformazione, servitù di passo e servitù di elettrodotto con autentica di firme a magistero del notaio dott. Daniele Molinari in data 13/05/2009, Rep. nn. 70925/15836, Registrata a Mantova in data 28/05/2009 e trascritta a Mantova il 03/06/2009 ai nn. 6774/3822;
- Comunicazione al Comune di Suzzara in data 28/11/2009 da **** Omissis **** (prot. n. 26227 del 28/11/2009) per richiesta di modifiche progettuali (Richiesta di modifiche interne ai locali del ristorante);

[NOTA: le modifiche richieste riguardavano in particolare la cucina (introduzione di doppia cella frigorifera, apertura e spostamento porte, sistemazione servizi igienici e spogliatoi personale) e la sala (spostamento ingresso e realizzazione di bussola, inserimento di retro bar, realizzazione controsoffitto, realizzazione controparete su parete confinante con la piscina coperta, realizzazione di parete filtro per ingresso servizi igienici pubblico)].

- Deliberazione della Giunta comunale n. 209 del 01/12/2009 con oggetto "Approvazione modifiche tramezzature interne locale ristorante complesso piscine senza cambio di destinazione d'uso";

Anno 2010:

- Licenza di gestione ai sensi artt. 86 e 68 T.U.LL.P.S. e licenza di agibilità ai sensi art. 80 T.U.LL.P.S. per Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica composto da "Piscina scoperta, piscina coperta e palestre" rilasciato in data 08/02/2010 con prot. n. 2009/1893SZ, Licenza n. 2733/PS, a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello unico associato OltrePo mantovano; Anno 2013:
- Deliberazione della Giunta comunale n. 195 del 28/12/2013 con oggetto "Approvazione accordo cessione aree ditta **** Omissis ****";

(Seguiranno la Delibera di Giunta n. 132 del 17/09/2014 e alla successiva modifica e integrazione del contratto di concessione Rep. 6898 del 07/08/2003 e s.m.i. avvenuta in data 24/10/2014);

Anno 2014:

- Comunicazione da **** Omissis **** a Comune di Suzzara in data 08/04/2014 (prot. Comunale n. 8179 del 10/04/2014) per richiesta di parere relativamente a modifiche interne al ristorante;

[NOTA: le modifiche richieste riguardavano chiusura finestra interna tra cucina e sala da pranzo, realizzazione vano deposito per l'acqua adiacente alla bussola di ingresso, e, in quanto agli arredi: realizzazione di nuovo banco bar aggiuntivo, realizzazione di spazio con sedute tatami, partizioni degli spazi con vaschette in legno contenenti canne di bamboo].

- Autorizzazione prot. 8953 del 19/04/2014 con la quale il Responsabile del settore patrimonio e lavori pubblici del Comune di Suzzara autorizza **** Omissis **** all'esecuzione delle richieste modifiche interne al ristorante;
- Richiesta di installazione di un monoblocco ad uso chiosco a servizio bar presentata da **** Omissis **** in data 09/05/2014 prot. n. 10484;
- Autorizzazione prot. 11019 del 17/05/2014 con la quale il Responsabile del settore patrimonio e lavori pubblici del Comune di Suzzara autorizza **** Omissis **** all'esecuzione dell'installazione di un monoblocco ad uso chiosco a servizio bar;
- Deliberazione della Giunta comunale n. 132 del 17/09/2014 con oggetto "Approvazione della modifica ed integrazione della concessione sottoscritta con la ditta **** Omissis **** per la realizzazione e la gestione del centro servizi per il benessere di cui all'atto Rep. 6898 del 07/08/2003 e s.m. e i.";
- Modifica e integrazione del CONTRATTO di concessione Rep. 6898 del 07/08/2003 e s.m.i. avvenuta in data 24/10/2014 con atto a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara Rep. n. 7264, registrato a Suzzara il 31/10/2014 al n. 73 Serie I, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 132 del 17/09/2014;

[NOTA: in virtù di tale accordo viene determinata l'integrazione del prezzo di cui all'art. 143



comma del D.Lgs. 163/2006]

Anno 2015:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 11/03/2015 a magistero del notaio D.ssa Loredana Bocchini Rep. nn. 1530/974, trascritto a Mantova il 23/03/2015 ai nn. 2655/1896, stipulato tra la concessionaria **** Omissis **** ed il Comune di Suzzara, col quale il diritto di superficie della concessionaria sul bene catastalmente individuato al N.C.T. del Comune di Suzzara al fg. 42, p.lla 1193 di mq 920 veniva ceduto a titolo oneroso dalla medesima al Comune; (Omessa allegazione, documento peraltro già presente agli atti della procedura)

- Deliberazione della Giunta comunale n. 14 del 24/04/2015 con oggetto "Mozione presentata il 13.03.2015 dal gruppo consiliare "OMISSIS " per rivedere l'accordo trilaterale bonario e convenzionale tra Comune di Suzzara - **** Omissis **** - **** Omissis **** (project financing)";

Anno 2018:

- Con nota raccomandata a mano del 01/02/2018, registrata al protocollo n. 3091 del 01/02/2018, indirizzata al Comune di Suzzara, la concessionaria **** Omissis **** ha formalmente comunicato la RISOLUZIONE DEL CONTRATTO di concessione di progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone del 07/08/2003.

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio depositata presso il Comando provinciale Vigili del Fuoco di Mantova con prot. n. 6954 del 27/06/2018 pratica n. 11809 per Locali di pubblico spettacolo (impianto sportivo) superiore a 2000 persone comprendente anche impianto di produzione calore. La prossima attestazione di rinnovo andrà presentata entro il 10/07/2022. Le ulteriori indagini condotte presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Suzzara hanno permesso di accertare altresì la presenza di:

- SCIA prot. n. 4641 del 06/06/2014, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, per comunicazione di attività rumorosa temporanea da tenersi in data 08/06/2014;

- SCIA prot n. 5122 del 15/06/2015, relativa ad avvio di nuova attività di bar estivo stagionale, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****;

- SCIA prot n. 5559 del 15/06/2015 per istanza del 12/06/2015, identificativo pratica MUTA n. 103281, relativa a modifica locali/impianti per attività di bar estivo, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, per attività temporanea dal 13/06/2015 al 30/09/2015;

- SCIA prot. 6044 del 30/06/2015 per istanza del 19/06/2015 relativa a subingresso ad attività di Bar estivo, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis **** per affitto di ramo d'azienda;

- Pratica del 05/11/2015, priva di riferimenti di protocollo e di identificativo pratica MUTA, presentata da **** Omissis ****, legale rappresentante di **** Omissis ****, per subingresso in attività di ristorazione pubblica situata in Suzzara, Via Mitterrand, 6/A; subingresso a "**** Omissis ****" per compravendita di azienda commerciale.

Dagli atti emerge il rilascio di:

* Autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, rilasciata dal Comune di Suzzara in data 31/10/2009 n. 2720;

* Autorizzazione all'installazione di insegna luminosa rilasciata dal comandante della Polizia Locale del Comune di Suzzara n. 34/13, Prot. n. 14547 del 24/06/2013;

* SCIA/Modifica attività presentata al Comune di Suzzara il 16/04/2014 Suap n. 2903;

(Omessa allegazione)

- Pratica n° OMISSIS -16062017-1544, presentata da **** Omissis **** per conto di "**** Omissis ****", trattasi di SCIA per apertura di attività di estetista al civico 4/B di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub 3;

- SCIA prot. n. 4932 del 09/06/2016, identificativo pratica MUTA n. 103281, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, per avvio di attività temporanea di bar estivo dal 04/06/2016 al 30/09/2016;

- Pratica n° OMISSIS -07062017-1147, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, trattasi di comunicazione per modifica apertura estiva bar che avverrà a



carattere stagionale dal 09/06 al 30/09, a partire dal 09/06/2017;

- Pratica n° OMISSIS -30062017-1545, presentata da **** Omissis ****, trattasi di SCIA per subingresso in attività di somministrazione di alimenti e bevande al civico 6/A di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub 302, nome del locale "**** Omissis ****", subentra alla ditta **** Omissis ****.

- Pratica n° OMISSIS -21062018-0852, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, trattasi di Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio pratica VVF 11809, relativa a locali di pubblico spettacolo (impianto sportivo) superiore a 2000 persone;

- Pratica n° OMISSIS -08102019-1713, presentata da **** Omissis **** per conto di "**** Omissis ****", trattasi di comunicazione di subingresso in esercizio di attività di acconciatore al civico 4/C di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub non precisato;

- Pratica n° OMISSIS -09102019-1202, presentata da **** Omissis **** per conto di "**** Omissis ****", trattasi di comunicazione di cessazione dell'attività di acconciatore al civico 4/C di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub non precisato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' doveroso premettere che le modalità riscontrate presso l'Ente di competenza di gestione ed archiviazione dei documenti relativi alla progettazione, appalto e realizzazione dei beni in questione, come pure l'assenza di timbri del protocollo e/o della data sulla gran parte degli elaborati progettuali, insieme all'assenza di una rappresentazione grafica finale dell'ultimo progetto complessivamente autorizzato han reso alquanto complessa l'individuazione dell'evoluzione cronologica dei numerosi disegni di progetto rinvenuti in sede di ricerca ed oggetto di formale approvazione. Si ritiene pertanto di aver complessivamente individuato la presenza delle seguenti irregolarità:

PISCINE COPERTE E SERVIZI

1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo Pianta quota + 11,60" priva di datazione) risulta eseguita con difformità la zona della vasca idromassaggio (scale d'accesso, posizionamento vasca, gradone sul retro della vasca) e dell'adiacente vano tecnico (che presenta due distinte scale d'accesso e non una sola);

2) Realizzate finestre non in progetto nei locali infermeria, servizio igienico annesso all'infermeria, magazzino adiacente all'infermeria;

3) La parete nord del magazzino prodotti chimici risulta non avere andamento lineare ma è stata interessata da modifiche al fine di consentire l'inserimento della porta per svuoto sull'area esterna; la stessa risulta inoltre arretrata rispetto al progetto approvato (il magazzino prodotti chimici ha diversa forma rispetto alla planimetria assentita);

4) Il locale magazzino posto a nord del magazzino prodotti chimici è stato realizzato con diverso assetto e forma (e diversa collocazione della scala alla marinara che lo collega col magazzino interrato sottostante); è inoltre interessato da traslazione della porta di svuoto sull'area esterna;

5) La scala di accesso alla centrale filtri interrata ha assetto diverso da quello assentito (presenza di pianerottolo);

6) Spogliatoio donne: sono presenti due spalle murarie (pilastri d'angolo) di dimensioni doppie rispetto a alle previsioni progettuali;

7) Spogliatoio uomini: non è stato realizzato il vano tecnico previsto nello scomparto docce;

8) Presenza di difformità relative a finestre, serramenti su murature perimetrali e finiture (ad esempio molte pareti che dai prospetti progettuali dovrebbero essere finite faccia a vista risultano invece realizzate con finitura ad intonaco e tinteggiatura);

PARTI COMUNI

1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo Pianta quota + 11,60" priva di datazione) l'atrio con vista sulle piscine è dotato di una tribunetta di minori dimensioni di quella originariamente prevista;

2) Risulta realizzato un secondo varco di ingresso alla struttura, adiacente a quello principale, mentre non è stato realizzato il pilastro invece previsto a lato dell'ingresso;



- 3) Non risulta realizzata l'aiuola prevista in prossimità dell'ingresso, ma in sua vece è stata costituita la reception;
- 4) Servizio igienico con pilastro d'angolo di dimensioni doppie rispetto a quelle indicate in planimetria;

PISCINA SCOPERTA E SERVIZI

- 1) Risulta dalla tavola Perizia di Variante 08 ARC "Planimetria sistemazioni esterne" (priva di datazione) la previsione progettuale di realizzazione di piccola collina posta a nordovest della piscina esterna con presuntiva funzione di protezione visiva da quella che avrebbe dovuto essere la confinante erigenda stazione carburanti ad ovest e dal nucleo residenziale che si sarebbe invece realizzato a nord della proprietà; tale previsione progettuale non risulta esser stata messa in atto;
- 2) La piscina esterna risulta leggermente difforme dal progetto approvato nella sua porzione centrale (modifica zona rialzata a pianta circolare, oggi divenuta semicircolare);
- 3) La scalinata d'accesso al vano tecnico interrato della piscina esterna risulta traslata rispetto al progetto approvato ed il sovrastante camminamento risulta difforme dal progetto approvato;
- 4) Non risulta presente negli elaborati di progetto il chiosco-bar estivo (m 4x3,30 circa) invece realizzato e posto a sudovest della piscina esterna (più precisamente ad est della p.lla 955 del foglio 42), con dedicata pavimentazione per esterni;
- 5) Non risulta presente negli elaborati di progetto la vasca accumulo acqua (manufatto prefabbricato in cemento armato mq 8x2,50 circa) posta a sudovest della piscina esterna, nella porzione nordorientale della p.lla 947 del foglio 42, in adiacenza alla viabilità interna;
- 6) La pavimentazione antistante ai servizi igienici non risulta realizzata mediante la formazione di indipendenti vialetti di ingresso e uscita ma con la formazione di unico piazzale di collegamento tra fabbricati e linea di camminamento principale;
- 7) Diversa collocazione dei due campi da gioco in sabbia (beach volley), non più separati, ma adiacenti;

CENTRO ESTETICO

- 1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo Pianta quota + 11,60" priva di datazione) risulta realizzata la porta interna di comunicazione tra centro estetico e salone da parrucchiera, non prevista, oltre alle opere in muratura ed in cartongesso che a titolo permanente costituiscono la suddivisione tra i due beni e la loro distribuzione interna;
- 2) Presenza di difformità relative alle finestre;

SALONE DA PARRUCCHIERA

- 1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo Pianta quota + 11,60" priva di datazione) risulta realizzata una porta interna di comunicazione tra centro estetico e salone da parrucchiera, non prevista; e risulta altresì modificata la porzione nord orientale dell'unità in quanto in corrispondenza del ripostiglio nord est (vedasi scheda planimetrica catastale per una miglior comprensione) non risulta eseguita la rientranza muraria prevista dal progetto (il ripostiglio in questione dovrebbe avere in sostanza forma di "trapezio rettangolo");
- 2) Il progetto approvato non individuava le opere in muratura ed in cartongesso che a titolo permanente costituiscono la distribuzione interna;
- 3) Oltre a due ripostigli sono stati realizzati senza titolo anche antibagno e servizio igienico;
- 4) Presenza di difformità relative alle finestre;

CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT

- 1) Alcuni locali non sono più in uso alla palestra ma al Centro di medicina per lo sport.
- 2) La porta realizzata a suddivisione tra l'atrio e il corridoio che separa i due bagni in prossimità della palestra non è collocata a centro parete ma spostata completamente su un lato;
- 3) Lo spogliatoio è meno ampio di quanto assentito (superficie mq 3,55 circa anziché mq 6,56);
- 4) Il corridoio è più lungo di quanto assentito (superficie mq 18,52 circa anziché mq 15,53);
- 5) L'ambulatorio/infermeria posto in adiacenza allo spogliatoio è interessato da traslazione della porta di accesso dal corridoio;
- 6) Il corridoio manifesta la presenza di suddivisione centrale realizzata con spalle in muratura, architrave e tenda;
- 7) Presenza di difformità relative alle finestre;



8) Con riferimento agli elaborati di progetto approvati nell'ottobre 2007 dalla Giunta comunale, nei servizi igienici riservati al Centro di medicina sportiva il vaso risulta realizzato al posto della doccia e la doccia nell'angolo opposto;

PALESTRA

1) Risulta dal progetto formalmente approvato nel novembre 2006 una diversa previsione distributiva dei locali ad uso palestra. In particolare è stata realizzata senza titolo la sala che negli elaborati catastali si è denominata "Palestra C" (m 14,37x6 circa), collocata in adiacenza agli spogliatoi donne;

2) Presenza di difformità relative alle finestre;

3) Spogliatoio palestra donne: rispetto agli elaborati progettuali approvati è stato suddiviso tramite opere murarie in due distinti locali con ingressi indipendenti dal corridoio e quello più ad ovest dei due è stato ceduto in uso al limitrofo Centro di medicina sportiva;

4) Spogliatoio palestra uomini: rispetto agli elaborati progettuali approvati è stato suddiviso tramite opere murarie in due distinti locali con ingressi indipendenti dal corridoio e quello più ad ovest dei due è stato ceduto in uso al limitrofo Centro di medicina sportiva ed è al momento utilizzato quale archivio;

5) Corridoio compreso tra gli spogliatoi: rispetto agli elaborati progettuali approvati è stato suddiviso in due distinte porzioni tramite serramento vetrato e maniglioni per uscita di sicurezza, il quale separa la porzione in uso alla palestra da quella in uso al Centro di medicina sportiva;

6) Locale docce uomini: diversamente da quanto indicato negli elaborati progettuali, nell'angolo sudorientale è presente spalla muraria (pilastro) di dimensioni doppie rispetto alle previsioni progettuali;

BAR ESTIVO

1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo Pianta quota + 11,60" priva di datazione) il bar non risulta comunicante con l'adiacente ristorante, ed è interessato dalla realizzazione di opere murarie eseguite per costituire un locale interno per preparazione cibi;

RISTORANTE

1) Rispetto all'ultimo progetto assentito (con autorizzazione prot. 8953 del 19/04/2014 per modifiche interne al ristorante rilasciata dal Responsabile del settore patrimonio e lavori pubblici del Comune di Suzzara) risulta l'esecuzione senza titolo di chiusura con opere murarie di portafinestra nel locale cucina (poiché l'apertura ha ampiezza di 2,50x2,25 e ragionevolmente risulta compatibile con i requisiti di uscita di sicurezza, si considera che l'intervento possa avere rilievo ai fini della regolarità in materia di prevenzione incendi); si rileva inoltre che la chiusura con opere murarie della portafinestra in argomento rende inadeguati i rapporti aeroilluminanti del locale cucina;

2) Non risulta effettuata la divisoria prevista in cartongesso tra cucina e sala ristorante (mancata chiusura della finestra passavivande);

3) Non risulta realizzata la porta di ingresso nella cucina che era prevista nell'angolo nord-est della stessa, ma tale apertura è stata invece realizzata nella parete est che delimita la cucina;

4) Risulta realizzata una tramezza divisoria all'interno della cucina;

5) Il locale ad uso spogliatoio è utilizzato quale antibagno, le celle frigo con annesso locale disimpegno sono state trasformate in spogliatoio, con esecuzione di opere edilizie (demolizione tramezza, chiusura muraria di porta, demolizione ulteriore tramezza con porta, ecc.);

6) La muratura che separa l'ex spogliatoio dalle ex celle frigo risulta traslata (realizzata in linea con i pilastri e non eccentrica rispetto ad essi);

7) Risulta realizzata una tramezza antistante l'ingresso dei servizi igienici;

8) Non è stata realizzata la prevista "saletta tatami";

9) Non è stato realizzato il previsto "banco bar" aggiuntivo;

10) L'arredo con vaschette con canne di bamboo previsto in vicinanza della zona ristorante è stato diversamente collocato (realizzato tra i pilastri e non nella posizione prevista da progetto);

CABINA ELETTRICA

1) Risulta dalla tavola Perizia di Variante 08 ARC "Planimetria sistemazioni esterne" (priva di datazione) la assenza di previsione progettuale di realizzazione della cabina elettrica. Non si sono



rinvenuti in sede di accesso agli atti elaborati grafici progettuali della cabina elettrica, ma solo elaborati grafici di rilievo successivi all'esecuzione (schede planimetriche catastali).

Si premette che all'interno del ristorante risulta eseguita senza titolo la chiusura con opere murarie di portafinestra nel locale cucina che si ritiene necessario sottoporre ad intervento di ripristino della portafinestra prevista in origine a garanzia dei requisiti di sicurezza ed aeroilluminazione dei locali. Si precisa inoltre che si ritiene che le difformità emerse rispetto ai progetti formalmente approvati dagli organi preposti a termini di legge siano state in linea di massima sottoposte al Comune da parte della concessionaria e/o degli occupanti, anche in virtù del fatto che in sede di istanza di agibilità risultava talvolta presente tra gli allegati la rappresentazione grafica del costruito, preme rilevare però che la normativa prevede che il titolo edilizio debba essere costituito dalla deliberazione che approva il progetto e pertanto ai fini della legittimità, a parere dello scrivente perito, non avrebbero valore le comunicazioni e gli elaborati grafici aggiornati prodotti al Comune in assenza di una formale

approvazione preventiva del loro progetto da parte del competente organo collegiale dell'Ente.

Si ritiene altresì di non entrare nel merito delle autorizzazioni esplicitamente rilasciate dagli uffici per taluni interventi rilevando esclusivamente che trattasi di opere non approvate dalla Giunta comunale.

Si reputa quanto riscontrato (ad eccezione della chiusura di portafinestra nel ristorante che dovrà essere ripristinata) complessivamente regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi stimati in € 20.000,00 fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di costruire in sanatoria.

PRECISAZIONI E RISERVE DA SEGNALARE

P.LLE PIGNORATE

Risultano pignorate anche le p.lle contraddistinte al N.C.T. Suzzara Fg. 42 Mapp. nn. 932 e 934. Si precisa che trattasi di enti urbani e che in quanto tali la loro trattazione è rimandata alle particelle nn. 932 e 934, subalterni vari, presenti nel "Catasto fabbricati" N.C.E.U. (in pratica trattasi di aree di sedime dei beni già individuati al catasto fabbricati).

P.LLE NON PIGNORATE

Risulta annesso al compendio immobiliare oggetto di mandato anche il bene non pignorato e catastalmente individuato al Comune censuario di Suzzara, N.C.E.U. fg. 42 p.lla 1045. Lo stesso infatti costituisce porzione dell'ingresso al complesso immobiliare (accesso ai civici 6/A, 4/A, 4/B, 4/C). Si precisa che lo stesso è infatti annoverato tra i beni nella titolarità dell'esecutata per diritto disuperficie, ai sensi dell'art. 3 del contratto Rep. 7152 del 30/01/2009 stipulato con il Comune di Suzzara.

Il CTU inoltre specifica come, il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura rileva - atto di vincolo non aedificandi a favore del Comune di Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 16 ottobre 1980 ai n.ri 7722/5688;

- atto di vincolo non aedificandi a favore del Comune di Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 1 dicembre 1988 ai n.ri 10859/7126, in data 9 febbraio 1989 ai n.ri 1440/979 e in data 25 febbraio 1992 ai n.ri 2252/1684;

- atto di vincolo di destinazione a favore del Comune di Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 25 febbraio 1992 ai n.ri 2253/1685".

Nel merito si precisa che con Legge regionale Lombardia n. 93 del 07/06/1980 recante "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole" era stato disposto che nei casi di nuova edificazione in zona agricola fosse istituito un vincolo di "non edificazione" sulle aree computate ai fini edificatori. Tale legge disponeva altresì, all'art. 1 comma 5 che tale vincolo fosse "modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica".

La Legge regionale 93/1980 è stata successivamente abrogata dall'art. 104, comma 1, lett. h) della Legge regionale 11/03/2005, n. 12.

Attualmente il testo vigente della LR 12/2005 reca al Titolo III (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura), art. 59 comma 6 "Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica".



Per quanto sopra si osserva che gli atti di vincolo non edificandi individuati nel certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura possano considerarsi superati dalla attribuzione di diversa destinazione urbanistica (non più agricola) effettuata successivamente dal Comune di Suzzara tramite il proprio strumento urbanistico.

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 **9 ottobre 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 avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO: prezzo base pari ad € **484.963,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **363.723,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **50.000,00 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 **entro il giorno 10 gennaio 2025**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, pertanto entro e non oltre il giorno **entro il giorno 7 gennaio 2025**.

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

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

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

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- dichiarazione scritta in bollo (€ 16,00) per quanto riguarda l'offerta cartacea-analogica, e ricevuta del pagamento del bollo per le offerte telematiche, nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura Esecutiva, 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 delle Esecuzioni 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), intestato 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: IT07A053871150000002953349 - BPER BANCA S.P.A., 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: IT07A053871150000002953349 - BPER BANCA S.P.A., 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.

In ogni caso, si dispone che **i bonifici di versamento della cauzione** siano 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 7 gennaio 2025**.

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state 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 senza incanto 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: IT07A053871150000002953349 - BPER BANCA S.P.A., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato al Professionista Delegato.

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.

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 dell'Esecuzione 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 dell'Esecuzione 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 - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entitribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - 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 - Casa.it - Subito.it - 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 dell'Esecuzione, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, 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 dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail:



immobiliaremantova@sovemo.com) 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 vendita e su come partecipare 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 (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 esecutato che non ha eletto domicilio.

Mantova, 9 ottobre 2024

F.TO IL NOTAIO DELEGATO
Dottor Federico Tortora

