

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 176/2022

GIUDICE: Dottoressa Francesca Arrigoni

1[^] vendita

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

Il professionista delegato **Notaio Paola Galassi**

VISTA

l'ordinanza in data 9 luglio 2024 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

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

che il giorno **5 FEBBRAIO 2025** 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 1

Proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1, con n. 6 posti auto scoperti al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

- * **foglio 21 particella 663 sub 1**, categoria **C/1**, classe 5, consistenza 169 mq, superficie catastale totale 254 mq, rendita euro 1.824,18, Via Don Ulderico Caffini n. 1, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * **foglio 21 particella 663 sub 54**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita euro 23,24, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * **foglio 21 particella 663 sub 34**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T;
- * **foglio 21 particella 663 sub 35**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T;
- * **foglio 21 particella 663 sub 36**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T;
- * **foglio 21 particella 663 sub 37**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T;
- * **foglio 21 particella 663 sub 38**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.

LOTTO 2

Proprietà di unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1, con n. 2 posti auto scoperti al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

- * **foglio 21 particella 663 sub 3**, categoria **A/10**, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85 mq, rendita euro 859,90, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 1, classamento e rendita



proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 39**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T;

* **foglio 21 particella 663 sub 40**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.

LOTTO 3

Proprietà di unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1, con posto auto scoperto al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 4**, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 77 mq, rendita euro 573,27, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 1;

* **foglio 21 particella 663 sub 41**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.

LOTTO 4

Proprietà di unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) sita al piano primo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1, con posto auto scoperto al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 5**, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 40 mq, rendita euro 382,18, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 43**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.

LOTTO 5

Proprietà di appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 3, con autorimessa, al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 7**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita euro 244,03, Via Don Ulderico Caffini n. 3, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 31**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita euro 34,71, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

LOTTO 6

Proprietà di appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 3, con autorimessa e posto auto scoperto, al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 8**, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita euro 298,25, Via Don Ulderico Caffini n. 3, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 32**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita euro 34,71, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T;

* **foglio 21 particella 663 sub 47**, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.



LOTTO 7

Proprietà di appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, con autorimessa al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 9**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita euro 162,68, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 1;

* **foglio 21 particella 663, sub 28**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita euro 34,71, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.

LOTTO 8

Proprietà di appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, con n. 2 posti auto scoperti al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 10**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 94 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita euro 216,91, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 2;

* **foglio 21 particella 663 sub 44**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T;

* **foglio 21 particella 663 sub 45**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini, piano T.

LOTTO 9

Proprietà di appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, con autorimessa al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 13**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 77 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 216,91, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 20**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 42,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

LOTTO 10

Proprietà di appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 3, con autorimessa e posto auto scoperto al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 14**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita euro 244,03, Via Don Ulderico Caffini n. 3, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 27**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 37,18, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 49**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.



LOTTO 11

Proprietà di appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 3, con n. 2 posti auto scoperti al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 15**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita euro 298,25, Via Don Ulderico Caffini n. 3, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 55**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita euro 23,24, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 48**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.

LOTTO 12

Proprietà di appartamento sito al piano secondo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, con posto auto scoperto al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 16**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita euro 162,68, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 2;

* **foglio 21 particella 663 sub 46**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 20,14, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T.

LOTTO 13

Proprietà di appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, con autorimessa al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 17**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita euro 189,80, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 3, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 30**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita euro 37,18, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

LOTTO 14

Proprietà di appartamento sito al piano terzo di maggior complesso condominiale ubicato in Gonzaga (MN), Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, con autorimessa al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)**

Catasto Fabbricati

* **foglio 21 particella 663 sub 18**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 63 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita euro 189,80, Via Don Ulderico Caffini n. 1/A, piano 3, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* **foglio 21 particella 663 sub 33**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 37,18, Via Don Ulderico Caffini n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).



Stato occupazione

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

"Lotto 1 –Negozio Libero; posti auto occupati senza titolo (occupati da autovetture abbandonate);

Lotto 2 – Libero;

Lotto 3 – Libero;

Lotto 4 – Libero;

Lotto 5 – Libero;

Lotto 6 – Libero;

Lotto 7 – appartamento Libero; autorimessa in corso di liberazione;

Lotto 8 – Libero;

Lotto 9 – Libero;

Lotto 10 – appartamento Libero; autorimessa in corso di liberazione;

Lotto 11 - appartamento Libero; posto auto occupato senza titolo (occupato da autovettura abbandonata);

Lotto 12 – Libero;

Lotto 13 – Libero;

Lotto 14 – Libero."

Perizia

L'esperto estimatore, geometra Guido Andrea Zanini, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura e nella successiva integrazione, attesta che:

"_OMISSIS_

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1, piano T
- Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- Bene N° 24 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- Bene N° 28 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 24, p.lla 663 sub 23, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 39, p.lla 663 sub 38, p.lla 663 sub 37, p.lla 663 sub 36, p.lla 663 sub 35, p.lla 663 sub 34, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617, p.lla 663 sub 55, p.lla 663 sub 54.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 1, p.lla 663 sub 55.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 35, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 1 su due lati.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T



Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 36, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 34, p.lla 663 sub 1.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 37, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 35, p.lla 663 sub 1.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 38, p.lla 708 (Via Don

Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 36, p.lla 663 sub 1.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 39, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 37, p.lla 663 sub 1. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica non è stato realizzato il locale ad uso "ripostiglio"; non realizzata la porta di ingresso rappresentata sulla parete est; diversa esecuzione di finestre e vetrate sulla parete ovest dell'unità.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto alla mappa catastale ed alla scheda planimetrica il corpo di fabbrica che dovrebbe caratterizzare l'unità immobiliare non è stato realizzato: lo stato dei luoghi corrisponde pertanto ad un semplice posto auto scoperto e non ad un garage.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_



Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n.12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

*- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.*

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.*

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito



esposte:

- nell'unità sub. 1 non è stato realizzato il "ripostiglio", sostituito da antibagno e servizio igienico che risultano quindi traslati a nord; non realizzata la porta rappresentata sulla parete est; diversa esecuzione di finestre e vetrate sulla parete ovest dell'unità;

- il garage sub. 54 non è stato realizzato e, in sua vece, è presente un mero posto auto scoperto;

- i posti auto scoperti subb. nn. 34, 35, 36, 37, 38 risultano traslati verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

L'immobile non risulta agibile.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 447,70 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 1.320,98 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 4,51 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 24,77 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 24 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,30 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 7,13 (Saldo esercizio precedente).



BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 28 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1*
- Bene N° 29 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T*
- Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T*

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 9, affaccio su p.lla 663 sub 52, affaccio su p.lla 663 sub 1 su due lati, p.lla 663 sub 4.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 38, p.lla 663 sub 1.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 41, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 52 su due lati. OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1 OMISSIS

Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica si è accertata la presenza di murature interne non denunciate catastalmente.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.



BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T_ OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*
- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*
- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*
- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n.12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*
- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta ****Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i*



beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.*

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'ufficio sub. 3 si è accertata la presenza di tramezze interne aggiuntive rispetto alle previsioni progettuali;

- i posti auto scoperti subb. nn. 39 e 40 risultano traslati verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici

comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO I

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 128,31 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 734,67 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 29 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano I*
- *Bene N° 31 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T*

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO I

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 5, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 3, affaccio su p.lla 663 sub 1 su due lati.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708



(Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 42, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 40, p.lla 663 sub 52. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

*- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.*

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del



procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.*

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- *nell'ufficio sub. 4 non sono emerse difformità rispetto alle previsioni progettuali;*
- *il posto auto scoperto sub. n. 41 risulta traslato verso nord.*

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO I

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 113,24 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 648,38 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 31 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano I*
- *Bene N° 32 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T*

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO I

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 6, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 4, affaccio su p.lla 663 sub 1.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 44, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 52 su due lati. _OMISSIS_



OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1 OMISSIS

Corrispondenza catastale

Nella scheda planimetrica sono rappresentate sporgenze murarie sulle pareti ovest e sud dell'ufficio che invece non sono state realizzate; nel servizio igienico è presente una sporgenza muraria (pilastro) di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato graficamente.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificiocommerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n.*

12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

*- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.*

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del



procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.*

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'ufficio sub. 5 si è accertata la presenza in progetto di sporgenze murarie sulle pareti ovest e sud che invece non sono state realizzate; nel servizio igienico è presente una sporgenza muraria (pilastro) maggiore rispetto a quella assentita;

- il posto auto scoperto sub. n. 43 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 4.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO I

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 55,59 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 318,31 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 32 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• *Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 2, piano I*

• *Bene N° 21 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T*

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO I

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 8, p.lla 663 sub 53, affaccio su p.lla 663 sub 53, affaccio su p.lla 663 sub 33, p.lla 663 sub 9, p.lla 663 sub 6, affaccio su p.lla 663 sub 27, affaccio su p.lla 663 sub 28, affaccio su p.lla 663 sub 29.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.



BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 32, p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 30. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone della camera da letto presenta minor lunghezza; il balcone del soggiorno risulta delimitato da murature di maggior spessore di quelle indicate; nel bagno si è accertata la presenza di una sporgenza muraria non rappresentata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale la parete occidentale non presenta rientranze in prossimità dell'ingresso carrabile, come invece indicato; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale



la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 7 si è riscontrato che il balcone della camera da letto ha minor lunghezza di quanto assentito; nel bagno si è accertata una sporgenza muraria non indicata in progetto;
- il garage sub. n. 31 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 2, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 85,89 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 471,77 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 7,58 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 41,63 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 1, piano 1
- Bene N° 22 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

**_OMISSIS_
CONFINI**

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1



Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: affaccio su p.lla 663 sub 2 su due lati, p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 7, affaccio su p.lla 663 sub 2.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 33, p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 31.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 48, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 46, p.lla 663 sub 2. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone della camera da letto presenta minor lunghezza; il balcone della cucina manifesta la presenza di una sporgenza muraria (che contiene la caldaia per esterni) non indicata graficamente; la porta di ingresso della cucina è in posizione centrale e non eccentrica rispetto alla parete in cui trova collocazione.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

L'unità presenta diversa altezza netta interna (m 2,95) rispetto a quella indicata nella scheda planimetrica catastale (m 2,50). Non necessita l'aggiornamento catastale in quanto la modifica riscontrata non risulta tale da determinare variazioni della consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare (punti nn. 2 e 3 lettera "e" della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010 emessa dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio).

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile



dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 8 si è riscontrato che il balcone della camera da letto ha minor lunghezza di quanto assentito; il balcone della cucina manifesta la presenza di una sporgenza muraria (che contiene la caldaia per esterni) non indicata graficamente; la porta di ingresso della cucina è in posizione centrale e non eccentrica rispetto alla parete in cui trova collocazione;

- il garage sub. n. 32 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50);

- il posto auto scoperto sub. n. 47 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 6.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 1, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 90,01 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 494,39 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 7,58 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 41,63 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 1
- Bene N° 19 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano primo: p.lla 663 sub 7, affaccio sulla p.lla 663 sub 20, affaccio sulla p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 3, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 6.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 29, p.lla 663 sub 30, p.lla 663 sub 27, p.lla 663 sub 52. OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1 OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T OMISSIS

Corrispondenza catastale

L'unità presenta diversa altezza netta interna (m 2,95) rispetto a quella indicata nella scheda planimetrica catastale (m 2,50). Non necessita l'aggiornamento catastale in quanto la modifica riscontrata non risulta tale da determinare variazioni della consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare (punti nn. 2 e 3 lettera "e" della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010 emessa dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio). OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1



L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell' intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

*- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.*

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.*

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 9 non sono emerse difformità rispetto alle previsioni progettuali;*
- il garage sub. n. 28 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50).*

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da



parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 7.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 35,81 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 6.841,77 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 4,41 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 26,56 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2
- Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- Bene N° 34 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: p.lla 663 sub 16, affaccio sulla p.lla 663 sub 52, affaccio su p.lla 663 sub 1 su due lati, p.lla 663 sub 11, p.lla 663 sub 51.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 45, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 43, p.lla 663 sub 52.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 44, p.lla 663 sub 52. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI,



C.M., PIANO T_ OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";

- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;

- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";

- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;

- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.



Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 10 non sono emerse difformità rispetto alle previsioni progettuali;
- i posti auto scoperti subb. nn. 44 e 45 risultano traslati verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 8.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 107,70 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 621,62 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 34 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2
- Bene N° 15 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

OMISSIS
CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: p.lla 663 sub 14, p.lla 663 sub 16, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 12, affaccio su p.lla 663 sub 1, affaccio su p.lla 663 sub 54, affaccio su p.lla 663 sub 52.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52 su due lati, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 21. **OMISSIS**

DATI CATASTALI



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2_ OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone del soggiorno e quello della camera da letto sono entrambe delimitati da murature di maggior spessore di quelle indicate graficamente (vi è quindi riduzione di superficie);

la finestra dell'angolo cottura non è centrale ma eccentrica rispetto alla parete in cui è collocata.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T_ OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale la parete orientale non presenta rientranze in prossimità dell'ingresso carrabile; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n.12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

*- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.*

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,



41, 43, 44, 45,46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 13 si è riscontrato che la finestra dell'angolo cottura non è centrale ma eccentrica rispetto alla parete in cui è collocata;
- il garage sub. n. 20 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 9.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 89,98 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 519,36 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 9,84 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 54,04 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 4, piano 2
- Bene N° 18 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T
- Bene N° 38 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: p.lla 663 sub 15, p.lla 663 sub 53, affaccio su p.lla 663 sub 53, affaccio su p.lla 663 sub 33, p.lla 663 sub 16, p.lla 663 sub 13, affaccio su p.lla 663 sub 27, affaccio su p.lla 663 sub 28, affaccio su p.lla 663 sub 29.



Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 28, p.lla 663 sub 30, p.lla 663 sub 52 su due lati.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 50, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 48, p.lla 663 sub 2. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone della camera da letto presenta minor lunghezza; il balcone del soggiorno è delimitato da murature di maggior spessore di quelle indicate; nel bagno si rileva una sporgenza muraria non indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale la parete meridionale non presenta rientranze in prossimità dell'ingresso carrabile; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*



- *Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

- *Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

- *Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta ****Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U.*

Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.*

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- *nell'appartamento sub. 14 si è riscontrato che il balcone della camera da letto ha minor lunghezza di quanto assentito; nel bagno si è accertata una sporgenza muraria non indicata in progetto;*

- *il garage sub. n. 27 presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella prevista in progetto (m 2,50);*

- *il posto auto scoperto sub. n. 49 risulta traslato verso nord.*

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 10.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 4, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 93,36 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 512,76 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 8,64 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 47,47 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 3, interno 3, piano 2*
- *Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T*
- *Bene N° 37 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T*

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: affaccio su p.lla 663 sub 2 su due lati, p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 14, affaccio su p.lla 663 sub 2.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 54, p.lla 663 sub 1, p.lla 617.

BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 49, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 47, p.lla 663 sub 2. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2

Corrispondenza catastale

Rispetto alla scheda planimetrica il balcone della camera da letto presenta minor lunghezza; il balcone della cucina manifesta la presenza di una sporgenza muraria (che contiene la caldaia per esterni) non indicata graficamente; la porta di ingresso della cucina è in posizione centrale e non eccentrica rispetto alla parete in cui trova collocazione.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto alla mappa catastale ed alla scheda planimetrica il corpo di fabbrica che dovrebbe caratterizzare l'unità immobiliare non è stato realizzato: lo stato dei luoghi corrisponde pertanto ad un semplice posto auto scoperto e non ad un garage.



Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T_ OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

*- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.*

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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 15 si è riscontrato che il balcone della camera da letto ha minor lunghezza di quanto assentito; il balcone della cucina manifesta la presenza di una sporgenza muraria (che contiene la caldaia per esterni) non indicata graficamente; la porta di ingresso della cucina è in posizione centrale e non eccentrica rispetto alla parete in cui trova collocazione;
- il garage sub. 55 non è stato realizzato e, in sua vece, è presente un mero posto auto scoperto;
- il posto auto scoperto sub. n. 48 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 11.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 3, INTERNO 3, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 100,68 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 552,99 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 4,51 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 24,77 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 37 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,13 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 2
- Bene N° 35 - Posto auto ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano secondo: p.lla 663 sub 14, affaccio sulla p.lla 663 sub 20, affaccio sulla p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 10, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 13.

Per l'intera p.lla 663:



Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 47, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 2. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Non si sono riscontrate in sede di sopralluogo difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 2

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

*- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza*



seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 16 non sono emerse difformità rispetto alle previsioni progettuali;
- il posto auto scoperto sub. n. 46 risulta traslato verso nord.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 12.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A,PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 78,00 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 450,18 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 35 - POSTO AUTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 1,48 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 8,16 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3
- Bene N° 20 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A,PIANO 3

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terzo: affaccio su p.lla 663 sub 16, affaccio sulla p.lla 663 sub 52, affaccio sulla p.lla 663 sub 1, affaccio su p.lla 663 sub 10, affaccio su p.lla 663 sub 11, p.lla 663 sub 18, p.lla 663 sub 51.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T



Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 29, p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 31, p.lla 663 sub 52, p.lla 663 sub 27, p.lla 663 sub 28. _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale il terrazzo ha minor larghezza; le altezze massima e minima dell'unità non corrispondono a quelle indicate.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale l'angolo nord-ovest interno al locale non presenta le rientranze indicate ed il locale ha forma regolare in pianta; l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A,

PIANO 3

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

*- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*

*- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*

*- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*

*- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*

*- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;*

*- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta **** Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello*



Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.*

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 17 si è riscontrato che il terrazzo ha minor larghezza di quanto assentito; l'altezza massima dell'unità non corrisponde a quanto assentito;

- il garage sub. n. 30 non presenta le rientranze previste in pianta nell'angolo nord-ovest interno al locale e presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella indicata in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 13.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 78,52 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 473,90 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 8,32 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 45,73 (Saldo esercizio precedente).

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, 1/A, piano 3*
- *Bene N° 23 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Via Don Ulderico Caffini, C.M., piano T*

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terzo: affaccio su p.lla 663 sub 13, p.lla 663 sub 51, p.lla 663 sub 17, affaccio su p.lla 663 sub 11, affaccio su p.lla 663 sub 12, affaccio su p.lla 663 sub 1.

Per l'intera p.lla 663:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 664, p.lla 708 (Via Don Ulderico Caffini), p.lla 619, p.lla 617.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M.,



PIANO T

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O., al fg. 21 di Gonzaga, al piano terra: p.lla 663 sub 53, p.lla 663 sub 52 su due lati, p.lla 663 sub 32. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale il terrazzo ha minor larghezza; il bagno risulta traslato a Nord rispetto alla rappresentazione catastale, con conseguente diminuzione della superficie della camera da letto e aumento di quella del soggiorno; nel servizio igienico è presente una sporgenza muraria (pilastrino) di diverse dimensioni rispetto a quella rappresentata; le altezze massima e minima dell'unità non corrispondono a quelle indicate. Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Le sporgenze delle murature interne del garage (pilastrini) non corrispondono a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale; la parete orientale non presenta rientranze in prossimità dell'ingresso carrabile;

l'altezza netta del bene è diversa da quella indicata in planimetria.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, emerge che il compendio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano a **** Omissis **** per lavori di "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi";*
- Volturazione in data 17/03/2005 dell'intestazione del Permesso di costruire n. 2004/0659GZ del 02/03/2005, concessa dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano da **** Omissis **** a **** Omissis ****;*
- Permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Variante alla costruzione di edificio commerciale e residenziale da erigere nel Comune di Gonzaga, Lottizzazione "Colli", con recupero del sottotetto";*
- Diniego del Certificato di agibilità (Pratica edilizia n. 2006/1693GZ) in data 27/10/2006 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per lavori di "Edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" (per causa del mancato ritiro del permesso di costruire n. 2006/0362GZ del 14/06/2006);*
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2006/2120GZ) in data 20/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Agibilità parziale per costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati come negozio al piano terra e uffici al piano primo, catastalmente identificati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 1, 3, 4, 5;*
- Certificato di agibilità parziale (Pratica edilizia n. 2007/0186GZ) in data 26/03/2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano e dal Responsabile dello Sportello unico associato del Comune di Gonzaga a **** Omissis **** per "Costruzione edificio*



commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19;

- Domanda di agibilità prot. n. 3271 del 18/03/2011 (Pratica edilizia n. 2011/420GZ) con la quale la ditta ****Omissis **** chiedeva al Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano l'agibilità parziale per "Costruzione edificio commerciale e residenziale di n. 12 alloggi" limitatamente ai beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. All'istanza seguiva inizialmente la Comunicazione di avvio del procedimento prodotta dal Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano in data 18/03/2011 ed in seguito la richiesta di integrazione documentale in data 01/04/2011, sempre a firma del Responsabile dello Sportello unico associato oltrePo mantovano. Risulta assente, tra i documenti esibiti allo scrivente, l'adempimento integrativo richiesto. Tale carenza determina la mancata formazione dell'agibilità per silenzio-assenso (ex art. 25 del DPR 380/2001, in vigore sino alla sua abrogazione operata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016): deve intendersi pertanto che i beni individuati al N.C.E.U. Fg. 21 p.lla 663, subb. nn. 7, 8, 14, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 sono attualmente privi di agibilità.

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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:

- nell'appartamento sub. 18 si è riscontrato che il terrazzo ha minor larghezza di quanto assentito; il bagno risulta traslato a Nord con conseguente diminuzione della superficie della camera da letto e aumento di quella del soggiorno; nel servizio igienico è presente una sporgenza muraria (pilastro) maggiore rispetto a quella rappresentata; le altezze massima e minima dell'unità non corrispondono a quelle assentite;

- nel garage sub. n. 33 le sporgenze delle murature interne (pilastri) non corrispondono a quanto progettato e presenta altezza netta interna maggiore (m 2,95) di quella indicata in progetto (m 2,50).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

L'immobile non risulta agibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 14.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, 1/A, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 74,18 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 447,72 (Saldo esercizio precedente).

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA DON ULDERICO CAFFINI, C.M., PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal bilancio condominiale consuntivo la proprietà risulta aver maturato per il presente bene debiti nei confronti del Condominio "Colonnello Colli" ammontanti a complessivi € 7,58 (esercizio 01/10/2022-30/09/2023) oltre a € 41,63 (Saldo esercizio precedente). _OMISSIS_

(NDR PER TUTTI I LOTTI)

PARTI COMUNI _OMISSIS_



Dalla documentazione catastale in atti risultano presenti i seguenti spazi di uso comune: N.C.E.U. di Gonzaga (MN), Fg. 21 P.lla 663 sub. 51 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: portico e vano scala comune ai subalterni nn. 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18), sub. 52 (bene comune non censibile al piano terra: accessi, passaggi, aiuole e ripostiglio comune a tutti i subalterni) e sub. 53 (bene comune non censibile ai piani T-1-2-3: scala comune ai subalterni 7, 8, 14, 15, 19). Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c. OMISSIS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia

Trascritto a Mantova il 19/12/1997

Reg. gen. 11501 - Reg. part. 7790

A favore di Comune di Gonzaga

Contro ****

Note: Trattasi di Convenzione urbanistica relativa alla lottizzazione denominata "Colli" stipulata tra le parti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mario Binelli in data 01/12/1997 Rep. nn. 65292/11304. La relazione notarile integrativa del 17/09/2024, agli atti della procedura, precisa che grava: "[...] per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in Gonzaga (MN) - NCT fg. 21, p.lle 64-65-110". 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 **4 novembre 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 1: prezzo base € 147.390,00 e offerta minima € 110.543,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 5.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 2: prezzo base € 56.355,00 e offerta minima € 42.267,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 4.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 3: prezzo base € 37.528,00 e offerta minima € 28.146,00.

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

LOTTO 4: prezzo base € 25.075,00 e offerta minima € 18.807,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 1.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 5: prezzo base € 65.833,00 e offerta minima € 49.375,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 4.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 6: prezzo base € 68.935,00 e offerta minima € 51.702,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 4.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 7: prezzo base € 51.510,00 e offerta minima € 38.633,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 4.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 8: prezzo base € 42.883,00 e offerta minima € 32.163,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 9: prezzo base € 60.393,00 e offerta minima € 45.295,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 4.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 10: prezzo base € 64.770,00 e offerta minima € 48.578,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 4.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 11: prezzo base € 61.625,00 e offerta minima € 46.219,00.



Rilancio minimo in caso di più offerte € **4.000,00 entro UN MINUTO.**

LOTTO 12: prezzo base € **47.813,00** e offerta minima € **35.860,00.**

Rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00 entro UN MINUTO.**

LOTTO 13: prezzo base € **48.748,00** e offerta minima € **36.561,00.**

Rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00 entro UN MINUTO.**

LOTTO 14: prezzo base € **43.563,00** e offerta minima € **32.673,00.**

Rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00 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 31 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 28 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 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 23 P 07076 11500 0000 0030 4812 - 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 23 P 07076 11500 0000 0030 4812 - 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 28 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 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 23 P 07076 11500 0000 0030 4812 - 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 - 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, 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;
- 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 tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal



Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN); - 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) 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 AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

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

Mantova, 4 novembre 2024

il professionista delegato
Notaio Paola Galassi

Lotto 1	PB € 147390,00 OM € 110543,00
Lotto 2	PB € 56355,00 OM € 42267,00
Lotto 3	PB € 37528,00 OM € 28146,00
Lotto 4	PB € 25075,00 OM € 18807,00
Lotto 5	PB € 65833,00 OM € 49375,00
Lotto 6	PB € 68935,00 OM € 51702,00
Lotto 7	PB € 51510,00 OM € 38633,00
Lotto 8	PB € 42883,00 OM € 32163,00
Lotto 9	PB € 60393,00 OM € 45295,00
Lotto 10	PB € 64770,00 OM € 48578,00
Lotto 11	PB € 61625,00 OM € 46219,00
Lotto 12	PB € 47813,00 OM € 35860,00
Lotto 13	PB € 48748,00 OM € 36561,00
Lotto 14	B € 43563,00 OM € 32673,00

