

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVAESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **15/2024**

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^ vendita

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

Il professionista delegato **notaio Paola Cavandoli****VISTA**

l'ordinanza in data 10 giugno 2025 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 **"Pro.Ges.s s.r.l. - PROGESS"**;

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

che il giorno **4 NOVEMBRE 2026** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto 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

Piena proprietà di villetta a 3 piani fuori terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 197, compreso di portico e soffitta, oltre ad area cortiva pertinenziale, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano (MN), Strada Montata 50, con autorimessa di pertinenza al piano terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 23, il tutto censito come segue:

Comune di **PORTO MANTOVANO (G917) (MN)**Catasto Fabbricati

* foglio **29**, particella **1332**, sub **1**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 159 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita euro 578,43, Strada Montata n. 50, piano T-1-2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **29**, particella **1332**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita euro 37,18, Via Da Denominare n. CM, piano T.

Si precisa che, relativamente agli immobili posti in Comune di Porto Mantovano:

- risulta trascritta a Mantova in data 28/07/1982 ai n.ri 5828/3911 convenzione di lottizzazione con atto del 19/06/1982 n. 28.161 di rep. Notaio E. Bagnoli;

- risulta trascritta a Mantova in data 22/01/1991 ai n.ri 1052/813 servitù di metanodotto con atto del 09/10/1990 n. 4525 di rep. Notaio P. Ambrosone e con atto del 03/12/1990 n. 100.120 di rep. Notaio Ricci.

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustico/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 39, con autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18 al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**Catasto Fabbricati

* foglio **19**, particella **1334**, sub **13**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita euro 454,48,



Via Mantegna Andrea n. 39, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio 19, particella 1334, sub 26, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 19,83, Via Mantegna Andrea n. 39, piano T.

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 19, particella 1172, sub. 13;
- foglio 19, particella 1172, sub. 9.

LOTTO 3

Piena proprietà di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustici/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 39, con autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18 al piano terra, il tutto censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio 19, particella 1334, sub 14, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita euro 237,57, Via Mantegna Andrea n. 39, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio 19, particella 1334, sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 19,83, Via Mantegna Andrea n. 39, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 19, particella 1172, sub. 14;
- foglio 19, particella 1172, sub. 8.

LOTTO 4

Piena proprietà di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/B, con locale unico al piano interrato di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/D, suddiviso senza alcuna separazione "fisica" in parte in autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18 ed in parte in "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 11 avente accesso attraverso l'autorimessa, il tutto censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio 19, particella 1253, sub 19, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita euro 137,89, Via Mantegna Andrea n. 35/B, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio 19, particella 1253, sub 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 19,83, Via Mantegna Andrea n. 35/D, piano S1;

* foglio 19, particella 1253, sub 26, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita euro 6,20, Via Mantegna Andrea n. 35/D, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Parte degli immobili sopra indicati era già precedentemente identificata come segue:

- foglio 19, particella 1253, sub. 4;
- foglio 19, particella 1253, sub. 7.

LOTTO 5

Piena proprietà di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/B, con locale unico al piano interrato di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/D, suddiviso senza alcuna separazione "fisica" in parte in autorimessa della superficie lorda di circa mq. 38 ed in parte in "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12 avente accesso attraverso l'autorimessa, il tutto censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**

Catasto Fabbricati



* foglio **19**, particella **1253**, sub **21**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita euro 137,89, Via Mantegna Andrea n. 35/B, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **19**, particella **1253**, sub **18**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita euro 35,12, Via Mantegna Andrea n. 35/D, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **19**, particella **1253**, sub **22**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 6,20, Via Mantegna Andrea n. 35/D, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 19, particella 1253, sub. 5;
- foglio 19, particella 1253, sub. 10.

LOTTO 6

Piena proprietà di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/B, con locale unico al piano interrato di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/D, suddiviso senza alcuna separazione "fisica" in parte in autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18 ed in parte in "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12 avente accesso attraverso l'autorimessa, il tutto censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **19**, particella **1253**, sub **23**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita euro 137,89, Via Mantegna Andrea n. 35/B, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **19**, particella **1253**, sub **11**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita euro 19,83, Via Mantegna Andrea n. 35D, piano S1;

* foglio **19**, particella **1253**, sub **24**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 6,20, Via Mantegna Andrea n. 35/D, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati di cui ai subb. 23 e 24 erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 19, particella 1253, sub. 6.

LOTTO 7

Piena proprietà di appartamento della superficie lorda di circa mq. 71, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/B, con locale unico al piano interrato di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/D, suddiviso senza alcuna separazione "fisica" in parte in autorimessa della superficie lorda di circa mq. 20 ed in parte in "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12 avente accesso attraverso l'autorimessa, il tutto censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **19**, particella **1253**, sub **25**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 59 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita euro 137,89, Via Mantegna Andrea n. 35/B, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **19**, particella **1253**, sub **9**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 22,31, Via Mantegna Andrea n. 35D, piano S1;

* foglio **19**, particella **1253**, sub **20**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 6,20, Via Mantegna Andrea n. 35/D, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Parte degli immobili sopra indicati era già precedentemente identificata come segue:

- foglio 19, particella 1253, sub. 7;



- foglio 19, particella 1253, sub. 4.

LOTTO 8

Piena proprietà di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/B, con locale unico al piano interrato di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/D, suddiviso senza alcuna separazione "fisica" in parte in autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18 ed in parte in "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12 avente accesso attraverso l'autorimessa, il tutto censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio 19, particella **1253**, sub **27**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita euro 137,89, Via Mantegna Andrea n. 35/B, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio 19, particella **1253**, sub **13**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 19,83, Via Mantegna Andrea n. 35/D, piano S1;

* foglio 19, particella **1253**, sub **28**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 6,20, Via Mantegna Andrea n. 35/D, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati di cui ai subb. 27 e 28 erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 19, particella 1253, sub. 8.

LOTTO 9

Piena proprietà di ufficio della superficie lorda di circa mq. 221, compresa di 2 balconi, oltre ad area cortiva pertinenziale, sito al piano terra di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 58, con autorimessa della superficie lorda di circa mq. 33 al piano interrato di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 56, il tutto censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio 19, particella **758**, sub **11**, graffata con la particella **887**, sub **1**, categoria **A/10**, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 221 mq, rendita euro 1.885,07, Via Mantegna Andrea n. 58, piano T;

* foglio 19, particella **758**, sub **12**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita euro 26,34, Via Mantegna Andrea n. 56, piano S1.

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 19, particella 758, sub. 2 - 887.

LOTTO 10

Piena proprietà di negozio della superficie lorda di circa mq. 45, compreso di portico, sito al piano terra di edificio condominiale in Comune di Curtatone (MN), Via Mantegna 35/A, censito come segue:

Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio 19, particella **1253**, sub **2**, categoria **C/1**, classe 7, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita euro 526,79, Via Mantegna Andrea n. 35/A, piano T.

Si precisa che, relativamente agli immobili posti in Comune di Curtatone, risulta trascritta a Mantova in data 13/03/1984 ai n.ri 2470/1805 convenzione urbanistica con atto del 22/02/1984 n.



34.004 di rep. Notaio M. Aporti.

Stato occupazione

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

"Lotto 1: libero;

Lotto 2: occupato con titolo (contratto di locazione opponibile);

Lotto 3: occupato con titolo (contratto di locazione opponibile);

Lotto 4: libero;

Lotto 5: occupato con titolo (contratto di locazione opponibile);

Lotto 6: libero;

Lotto 7: libero;

Lotto 8: libero;

Lotto 9: libero;

Lotto 10: occupato con titolo (contratto di locazione opponibile)".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 15/04/2026, attesta quanto segue:

"_OMISSIS_

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità confina in lato sud con Strada Montata e l'autorimessa sub. 2 a medesima ditta intestata (BENE 2), in lato ovest con altre unità a diversa ditta intestata mapp. 1331 e mapp. 1329 e l'autorimessa sub. 2 a medesima ditta intestata (BENE 2), in lato nord con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 1330, ed in lato est con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 1192.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità confina in lato sud con l'area cortiva dell'abitazione sub. 1 a medesima ditta intestata (BENE 1), in lato con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 1331, in lato nord l'abitazione sub. 1 a medesima ditta intestata (BENE 1), ed in lato est con l'abitazione e l'area cortiva pertinenziale sub. 1 a medesima ditta intestata (BENE 1).

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 2), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica del disimpegno del primo piano, al secondo piano le tramezze della soffitta non sono state realizzate (attualmente è un locale unico), ed è stato modificato l'arrivo al piano.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 3), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 29 mapp. 1332 sub. 1 (doc. 4), e relativa planimetria catastale (doc. 5).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con



quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità è al "grezzo avanzato", gli scuretti in legno non sono mantenuti ed una evidente porzione dell'intonaco esterno è ammalorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità è al "grezzo avanzato", gli scuretti in legno non sono mantenuti ed una evidente porzione dell'intonaco esterno è ammalorato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

La linea fognaria confluisce nella linea fognaria della villetta sul retro (mapp. 1330).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

La linea fognaria confluisce nella linea fognaria della villetta sul retro (mapp. 1330).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Grava sull'unità la servitù di metanodotto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Grava sull'unità la servitù di metanodotto.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Porto Mantovano ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 98/253/1 del 19/12/1998, PG n. 11971 per la costruzione di edificio quadrifamiliare;
- Concessione alla richiesta di proroga ultimazione dei lavori prot. n. 15990 del 31/12/2001;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 219 prot. n. 8297 del 30/06/2000 per variante alla CE 98/253/1;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 337 prot. n. 13958 del 03/11/2003 per variante alla CE 98/253/1;
- Rilascio Nulla Osta prot. n. 16548 del 10/10/2006 per tinteggiatura esterna;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 272 prot. n. 23475 del 16/12/2009 per variante alla distribuzione interna ed opere di completamento.

E' presente il certificato di collaudo statico.

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.

Si segnala che la costruzione al momento del sopralluogo presenta un grado di finitura al "grezzo avanzato", pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, una volta terminati i lavori, presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare manca la porzione di parete con relativa porta di accesso dal corridoio del piano terra all'autorimessa (BENE 2), la modifica delle dimensioni delle 3 finestrelle del vano scale, la modifica di alcune tramezze del piano primo, la mancata realizzazione di tutte le tramezze del secondo piano, la modifica dell'arrivo al secondo piano e sono state realizzate solo 2 finestre a tetto in luogo di 3, mentre per l'impianto fognario non si è potuto controllare se la sua realizzazione rispecchia lo stato assentito, infine la modifica della recinzione verso strada Montata, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 6.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Porto Mantovano. In



relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Porto Mantovano ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 98/253/1 del 19/12/1998, PG n. 11971 per la costruzione di edificio quadrifamiliare;
- Concessione alla richiesta di proroga ultimazione dei lavori prot. n. 15990 del 31/12/2001;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 219 prot. n. 8297 del 30/06/2000 per variante alla CE 98/253/1;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 337 prot. n. 13958 del 03/11/2003 per variante alla CE 98/253/1;
- Rilascio Nulla Osta prot. n. 16548 del 10/10/2006 per tinteggiatura esterna;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 272 prot. n. 23475 del 16/12/2009 per variante alla distribuzione interna ed opere di completamento.

E' presente il certificato di collaudo statico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si segnala che la costruzione al momento del sopralluogo presenta un grado di finitura al "grezzo avanzato", pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, una volta terminati i lavori, presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare manca la porzione di parete con relativa porta di accesso dal corridoio del piano terra all'autorimessa (BENE 2), la modifica delle dimensioni delle 3 finestrelle del vano scale, la modifica di alcune tramezze del piano primo, la mancata realizzazione di tutte le tramezze del secondo piano, la modifica dell'arrivo al secondo piano e sono state realizzate solo 2 finestre a tetto in luogo di 3, mentre per l'impianto fognario non si è potuto controllare se la sua realizzazione rispecchia lo stato assentito, infine la modifica della recinzione verso strada Montata, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 6.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Porto Mantovano. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere



questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
- Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità confina in lato est con altra unità (sub. 14) e con vano scala condominiale (sub. 21), in lato sud con altra unità a diversa ditta intestata (sub. 20) e con autorimessa a medesima ditta intestata (sub. 26) BENE 4, in lato ovest con area cortiva comune mapp. 1335 e con autorimessa a medesima ditta intestata (sub. 26) BENE 4, in lato nord con area cortiva comune mapp. 1335 e con vano scala condominiale (sub. 21).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità confina in lato ovest con area cortiva comune (mapp. 1337), in lato nord ed est con l'abitazione a stessa ditta intestata (sub. 13) BENE 3, in lato sud con altra autorimessa a diversa ditta intestata (sub. 10).

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 7) con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la divisione del bagno in 2 locali (antibagno e bagno) attraverso l'allungamento della parete con la relativa porta, l'ampliamento del disimpegno con relativo restringimento del rustico, la mancata rappresentazione di una finestra, sono rappresentate 2 finestre in luogo di 2 porte.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 8), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1334 sub. 13 (doc. 4), e relativa planimetria catastale (doc. 9).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando l'estratto di mappa (doc. 11), l'elaborato planimetrico (doc. 12), la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 13), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la diversa identificazione catastale del mappale tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 14), il riaccatastamento dell'autorimessa, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1334 sub. 26 (doc. 4), e relativo elaborato planimetrico aggiornato (doc. 15) e planimetria catastale (doc. 16).



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della pavimentazione esterna del marciapiede che presenta molti ammaloramenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il cortile e vano scala (sub. 21), il passaggio d'ingresso (sub. 22), ed il cortile censito ai mapp. 1335, 1336, 1337, 1338 e 1339. Si precisa che nel regolamento condominiale viene scritto che i mappali 1335 e 1336 sono ad esclusivo uso degli uffici (gli uffici furono poi modificati negli attuali appartamenti BENE 3 e BENE 5) che sono obbligati alla manutenzione ed alla pulizia di detta area; mentre parte dei mappali 1337 e 1338 sono di esclusivo uso dei negozi del piano terra che affacciano sulla pubblica via Mantegna. Il tutto come meglio riportato nell'art. 2 e relative planimetrie del regolamento condominiale (doc. 10).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il cortile e vano scala (sub. 21), il passaggio d'ingresso (sub. 22), ed il cortile censito ai mapp. 1335, 1336, 1337, 1338 e 1339. Si precisa che nel regolamento condominiale viene scritto che i mappali 1335 e 1336 sono ad esclusivo uso degli uffici (gli uffici furono poi modificati negli attuali appartamenti BENE 3 e BENE 5) che sono obbligati alla manutenzione ed alla pulizia di detta area; mentre parte dei mappali 1337 e 1338 sono di esclusivo uso dei negozi del piano terra che affacciano sulla pubblica via Mantegna. Il tutto come meglio riportato nell'art. 2 e relative planimetrie del regolamento condominiale (doc. 10).

OMISSIS**REGOLARITÀ EDILIZIA**

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 127/97 del 02/05/1997, PG n. 6534/97 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione più negozi e uffici;
- Concessione Edilizia PE n. 112/98 del 05/08/1998, PG n. 11726/98, per variante alla CE suddetta;

- Permesso di agibilità/abitabilità del 03/10/1998;

- SCIA del 08/06/2011 prot. n. 15277 PE n. 151/11, per opere di manutenzione straordinaria e cambio d'uso (da ufficio ad abitazione). Comunicazione fine lavori del 21/10/2011 prot. n. 28355.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare manca la porzione di parete di demarcazione nel soggiorno/angolo cottura, modifica della posizione di alcune tramezze, il bagno è stato suddiviso in 2 locali (antibagno e bagno) con l'allungamento della porzione di tramezza nel bagno assentito e con l'apposizione della porta per accedere all'attuale bagno, e l'aumento della superficie del disimpegno per accedere al rustico con conseguente diminuzione della superficie del rustico stesso, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa notare che nella SCIA PE n. 151/11 sia nello stato assentito che nello stato di progetto non è stata disegnata una finestrella in vetrocemento nella parete in lato nord, presente nelle precedenti Concessioni Edilizie e presente anche nella realtà.

Infine si rende noto che nelle CE n. 127/97 e 112/98 gli elaborati progettuali non riportano disegnato un pilastro nell'originario locale ufficio, ma risulta disegnato nella pratica dei cementi armati riferiti alle suddette CE, pertanto tale dimenticanza la si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34- bis comma 2-bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto



scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 127/97 del 02/05/1997, PG n. 6534/97 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione più negozi e uffici;
- Concessione Edilizia PE n. 112/98 del 05/08/1998, PG n. 11726/98, per variante alla CE suddetta;
- Permesso di agibilità/abitabilità del 03/10/1998.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare manca la porzione di parete di demarcazione nel soggiorno/angolo cottura, modifica della posizione di alcune tramezze, il bagno è stato suddiviso in 2 locali (antibagno e bagno) con l'allungamento della porzione di tramezza nel bagno assentito e con l'apposizione della porta per accedere all'attuale bagno, e l'aumento della superficie del disimpegno per accedere al rustico con conseguente diminuzione della superficie del rustico stesso, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa notare che nella SCIA PE n. 151/11 sia nello stato assentito che nello stato di progetto non è stata disegnata una finestrella in vetrocemento nella parete in lato nord, presente nelle precedenti Concessioni Edilizie e presente anche nella realtà.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e,



per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.100,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2023 - 31/12/2023 e dal bilancio preventivo 01/01/2024 - 31/12/2024 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'appartamento (BENE 3), e sia l'autorimessa (BENE 4), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

Ad oggi risultano scadute rate condominiali per un importo di € 1.209,61.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.100,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2023 - 31/12/2023 e dal bilancio preventivo 01/01/2024 - 31/12/2024 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'appartamento (BENE 3), e sia l'autorimessa (BENE 4), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

Ad oggi risultano scadute rate condominiali per un importo di € 1.209,61.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39

- Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità confina in lato ovest con altra unità (sub. 13) e con vano scala condominiale (sub. 21), in lato nord con area cortiva comune mapp. 1336 e con vano scala condominiale (sub. 21), in lato est con area cortiva comune mapp. 1336 e con autorimessa a medesima ditta intestata (sub. 25) BENE 6, in lato sud con altra unità a diversa ditta intestata (sub. 24) e con autorimessa a medesima ditta intestata (sub. 25) BENE 6.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità confina in lato est con area cortiva comune (mapp. 1339), in lato sud con altra autorimessa a diversa ditta intestata (sub. 7), in lato ovest e nord con l'abitazione a stessa ditta intestata (sub. 14) BENE 5.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

OMISSIS

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 17), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di una finestra, il locale "rustico" è stato suddiviso in 2 locali "rustici", la modifica della posizione della tramezza di separazione tra il bagno e l'antibagno e di quella di separazione tra la camera da letto ed il disimpegno e tra l'angolo cottura e l'ingresso.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 8), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1334 sub. 14 (doc. 4), e relativa planimetria catastale (doc. 18).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando l'estratto di mappa (doc. 11), l'elaborato planimetrico (doc. 12), la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 19), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la diversa identificazione catastale del mappale tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 20), il riaccatastamento dell'autorimessa, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1334 sub. 25 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico aggiornato (doc. 15) e planimetria catastale (doc. 21).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità si trova in buono stato conservativo, ad eccezione dell'esterno dove si denota l'ammaloramento dell'intonaco.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il cortile e vano scala (sub. 21), il passaggio d'ingresso (sub. 22), ed il cortile censito ai mapp. 1335, 1336, 1337, 1338 e 1339. Si precisa che nel regolamento condominiale viene scritto che i mappali 1335 e 1336 sono ad esclusivo uso degli uffici (gli uffici furono poi modificati negli attuali appartamenti BENE 3 e BENE 5) che sono obbligati alla manutenzione ed alla pulizia di detta area; mentre parte dei mappali 1337 e 1338 sono di esclusivo uso dei negozi del piano terra che affacciano sulla pubblica via Mantegna. Il tutto come meglio riportato nell'art. 2 e relative planimetrie del regolamento condominiale (doc. 10).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il cortile e vano scala (sub. 21), il passaggio d'ingresso (sub. 22), ed il cortile censito ai mapp. 1335, 1336, 1337, 1338 e 1339. Si precisa che nel regolamento condominiale viene scritto che i mappali 1335 e 1336 sono ad esclusivo uso degli uffici (gli uffici furono poi modificati negli attuali appartamenti BENE 3 e BENE 5) che sono obbligati alla manutenzione ed alla pulizia di detta area; mentre parte dei mappali 1337 e 1338 sono di esclusivo uso dei negozi del piano terra che affacciano sulla pubblica via Mantegna. Il tutto come meglio riportato nell'art. 2 e relative planimetrie del regolamento condominiale (doc. 10).

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 127/97 del 02/05/1997, PG n. 6534/97 per la costruzione di di



palazzina ad uso civile abitazione più negozi e uffici;

- Concessione Edilizia PE n. 112/98 del 05/08/1998, PG n. 11726/98, per variante alla CE suddetta;

- Permesso di agibilità/abitabilità del 03/10/1998;

- SCIA del 24/06/2019 prot. n. 17213 PE n. 108/19, per opere di manutenzione straordinaria e cambio d'uso (da ufficio ad abitazione). Comunicazione fine lavori del 12/08/2019 prot. n. 22230.

Si rende noto che gli elaborati progettuali dell'ultima PE non sono quotati.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione della tramezza divisoria tra il bagno e l'antibagno e la posizione della tramezza di separazione tra la camera da letto e l'ingresso e l'angolo cottura sempre con l'ingresso, il locale "rustico" è stato suddiviso in 2 locali "rustici", oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa notare che nella SCIA PE n. 108/19 non è stata disegnata una finestrella in vetrocemento nella parete in lato nord, presente nelle precedenti Concessioni Edilizie e presente anche nella realtà.

Infine si rende noto che nelle CE n. 127/97 e 112/98 gli elaborati progettuali non riportano disegnato un pilastro nell'originario locale ufficio, ma risulta disegnato nella pratica dei cementi armati riferiti alle suddette CE, pertanto tale dimenticanza la si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34- bis comma 2-bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 127/97 del 02/05/1997, PG n. 6534/97 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione più negozi e uffici;

- Concessione Edilizia PE n. 112/98 del 05/08/1998, PG n. 11726/98, per variante alla CE suddetta;

- Permesso di agibilità/abitabilità del 03/10/1998.

L'autorimessa al momento del sopralluogo era utilizzata come camera da letto (con tutto il mobilio annesso), essa dovrà essere ripristinata alla sua funzione di autorimessa.

Si rende noto che gli elaborati progettuali dell'ultima PE non sono quotati.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione della tramezza divisoria tra il



bagno e l'antibagno e la posizione della tramezza di separazione tra la camera da letto e l'ingresso e l'angolo cottura sempre con l'ingresso, il locale "rustico" è stato suddiviso in 2 locali "rustici", oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa notare che nella SCIA PE n. 108/19 non è stata disegnata una finestrina in vetrocemento nella parete in lato nord, presente nelle precedenti Concessioni Edilizie e presente anche nella realtà.

Infine si rende noto che nelle CE n. 127/97 e 112/98 gli elaborati progettuali non riportano disegnato un pilastro nell'originario locale ufficio, ma risulta disegnato nella pratica dei cementi armati riferiti alle suddette CE, pertanto tale dimenticanza la si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34- bis comma 2-bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine espresse - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 510,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.055,00

*Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2023 - 31/12/2023 e dal bilancio preventivo 01/01/2024 - 31/12/2024 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.*

Gli importi suddetti comprendono sia quelli inerenti l'appartamento (BENE 5), e sia l'autorimessa (BENE 6), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

Ad oggi risultano scadute rate condominiali per un importo di € 428,34.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 510,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.055,00

*Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2023 - 31/12/2023 e dal bilancio preventivo 01/01/2024 - 31/12/2024 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.*

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'appartamento (BENE 5), e sia l'autorimessa (BENE 6), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico



della conduzione.

Ad oggi risultano scadute rate condominiali per un importo di € 428,34.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato nord con vano scala (sub. 14) e con altra unità (sub. 27), ed in lato ovest con altra unità (sub. 21).

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con area di manovra (sub. 17 e mapp. 1743), in lato ovest con altra unità (sub. 11), in lato nord con altra unità (sub. 26), ed in lato est con altre unità (sub. 13 e sub. 28).

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con altra unità (sub. 12), in lato ovest con altra unità (sub. 24), in lato nord con terrapieno, ed in lato est con altra unità (sub. 28).

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 22), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" nel locale bagno, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 23), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 19 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 25).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 43), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" in lato ovest.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 44), il riaccatastamento dell'autorimessa, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 12 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 45).

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 33) per



riaccatastare l'abitazione (BENE 10), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 26 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 51).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di alcuni punti dove si denotano infiltrazioni.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;

- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;

- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);

- Richiesta di cambio di destinazione d'uso, da residenziale ad ufficio, dell'unità censita al sub. 4 (è l'unità oggetto di stima), depositata in data 01/06/2000 prot. n. 11317, e successiva integrazione depositata in data 28/06/2000 prot. n. 13743, e rilascio di autorizzazione al cambio d'uso senza opere da parte del Comune di Curtatone in data 03/09/2000 PG n. 14554;

- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non sono disegnati due pilastri rispettivamente presenti nel bagno e nell'autorimessa, ma tali pilastri risultano disegnati nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Si ricorda che negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, pertanto si dovrà sanare anche questa difformità.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità



dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 8.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non sono disegnati due pilastri rispettivamente presenti nel bagno e nell'autorimessa, ma tali pilastri risultano disegnati nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Si ricorda che negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, pertanto si dovrà sanare anche questa difformità.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 8.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel



rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non sono disegnati due pilastri rispettivamente presenti nel bagno e nell'autorimessa, ma tali pilastri risultano disegnati nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Si ricorda che negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, pertanto si dovrà sanare anche questa difformità.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 8.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni



e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che l'importo del canone mensile di locazione comprende anche le spese condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato nord con vano scala (sub. 14) e con altra unità (sub. 23), ed in lato est con altra unità (sub. 19).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato est con area di manovra (sub. 17) e altra unità (sub. 11), in lato sud con area di manovra (sub. 17) e vano scale (sub. 14), in lato nord con terrapieno, ed in lato ovest con altra unità (sub. 22).

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato est con altra unità (sub. 18), in lato sud con vano scala (sub. 14) e con terrapieno, ed in lato ovest e nord con terrapieno.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 26), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" nel soggiorno, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 27), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 21 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 28).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 39), con lo stato



dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali l'aumento di superficie.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 40), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 18 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 41).
BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 27) per riaccatastare l'abitazione (BENE 8), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 22 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 49).

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro presente nel soggiorno, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Inoltre l'autorimessa è stata realizzata di dimensioni maggiori (pertanto aumento della snr) rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali (con conseguente modifica della posizione del "rustico"/cantina BENE 18), oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Sebbene la pratica dei cementi armati rispecchi (con le relative tolleranze) lo stato dei luoghi e sia differente rispetto alle tavole progettuali allegate alle concessioni edilizie (pertanto con le



dimensioni superiori dell'autorimessa), e sia depositato il certificato di collaudo statico dell'edificio, si ritiene comunque che serva una pratica di sanatoria urbanistica in quanto appunto la snr del locale è aumentata oltre le tolleranze.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro presente nel soggiorno, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Inoltre l'autorimessa è stata realizzata di dimensioni maggiori (pertanto aumento della snr) rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali (con conseguente modifica della posizione del "rustico"/cantina BENE 18), oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Sebbene la pratica dei cementi armati rispecchi (con le relative tolleranze) lo stato dei luoghi e sia differente rispetto alle tavole progettuali allegate alle concessioni edilizie (pertanto con le dimensioni superiori dell'autorimessa), e sia depositato il certificato di collaudo statico dell'edificio, si ritiene comunque che serva una pratica di sanatoria urbanistica in quanto appunto la snr del locale è aumentata oltre le tolleranze.



Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;*
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;*
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);*
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).*

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro presente nel soggiorno, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Inoltre l'autorimessa è stata realizzata di dimensioni maggiori (pertanto aumento della snr) rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali (con conseguente modifica della posizione del "rustico"/cantina BENE 18), oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Sebbene la pratica dei cementi armati rispecchi (con le relative tolleranze) lo stato dei luoghi e sia differente rispetto alle tavole progettuali allegate alle concessioni edilizie (pertanto con le dimensioni superiori dell'autorimessa), e sia depositato il certificato di collaudo statico dell'edificio, si ritiene comunque che serva una pratica di sanatoria urbanistica in quanto appunto



la snr del locale è aumentata oltre le tolleranze.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che... insieme al pagamento della prima rata del canone mensile e le successive, il conuttore versa una quote forfettaria pari ad € 30,00 come rimborso delle spese condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato est con vano scala (sub. 14) e con altre unità (sub. 21 e sub. 25), ed in lato sud con altra unità (sub. 21).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con area di manovra (sub. 17), in lato ovest con altra unità (sub. 18) e con terrapieno, in lato nord con altra unità (sub. 24), ed in lato est con altra unità (sub. 12).

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con altra unità (sub. 11), in lato ovest e nord con terrapieno, ed in lato est con altra unità (sub. 26).

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 29), con lo stato



dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 30), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 23 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 31).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 30) per riaccatastare l'abitazione (BENE 9), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 24 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 50).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di alcuni punti dove si denotano infiltrazioni.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n.



11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;

- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;

- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur



nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- *Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;*
- *Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;*
- *Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);*
- *Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).*

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da



precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che... insieme al pagamento della prima rata del canone mensile e le successive, il conduttore versa una quote forfettaria pari ad € 30,00 come rimborso delle spese condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B

- Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

- Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato sud con vano scala (sub. 14) e con altre unità (sub. 23 e sub. 27), in lato ovest con altra unità (sub. 23), ed in lato est con altra unità (sub. 27).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato nord ed est con area di manovra (sub. 17), in lato ovest con terrapieno, ed in lato sud con altra unità (sub. 20).

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato nord con altra unità (sub. 9), in lato est con area di manovra (sub. 17), ed in lato sud ed ovest con terrapieno.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 32), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" nel balcone, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 33), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 25 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 34).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 23) per riaccatastare l'abitazione (BENE 7), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo



censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 20 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 48).

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Sul soffitto dell'unità sono presenti 2 tubazioni in pvc.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Sul soffitto dell'unità sono presenti 2 tubazioni in pvc.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;*
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;*
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);*
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).*

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e la realizzazione di uno "spallone" nel balcone, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano



all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e la realizzazione di uno "spallone" nel balcone, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n.



26168/99;

- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);

- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e la realizzazione di uno "spallone" nel balcone, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che... insieme al pagamento della prima rata del canone mensile e le successive, il conduttore versa una quote forfettaria pari ad € 30,00 come rimborso delle spese condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B

- Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

- Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato ovest con vano scala (sub. 14) e con altre unità (sub. 19 e sub. 25), in lato nord con altra unità (sub. 25), ed in lato sud con altra unità (sub. 19).

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con area di manovra (mapp. 1743), in lato ovest con altra unità (sub. 12), in lato nord con altra unità (sub. 28), ed in lato est con terrapieno.



BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con altra unità (sub. 13), in lato ovest con altre unità (sub. 12 e sub. 26), in lato nord ed est con terrapieno.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 35), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" nel disimpegno e nella camera da letto, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 36), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 27 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 37).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 46), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" in lato ovest.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 44), il riaccatastamento dell'autorimessa, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 12 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 47).

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 36) per riaccatastare l'abitazione (BENE 11), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 28 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 52).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di alcuni punti dove si denotano infiltrazioni.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).



BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;*
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;*
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);*
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).*

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e di un probabile vano tecnico per passaggio impianti a "cavallo" del disimpegno e della camera da letto, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro nell'autorimessa, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.



A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e di un probabile vano tecnico per passaggio impianti a "cavallo" del disimpegno e della camera da letto, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro nell'autorimessa, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).



Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e di un probabile vano tecnico per passaggio impianti a "cavallo" del disimpegno e della camera da letto, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro nell'autorimessa, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che l'importo del canone mensile di locazione comprende anche le spese condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58
- Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

L'unità confina in lato nord-est con vano scala condominiale, porticato comune e giardino comune, in lato sudest con altre unità a diversa ditta intestate (mapp. 1182 e mapp. 1178), in lato sud-ovest con con altre unità a diversa ditta intestate (mapp. 1028 e mapp. 1116), ed in lato nord-ovest col giardino comune.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

L'unità confina in lato sud-ovest con area di manovra comune, in lato nord-ovest con altra unità a diversa ditta, in lato nord-est con vano scala condominiale, ed in lato sud-est con altra unità a



diversa ditta intestata.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 53), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la diversa distribuzione degli spazi interni.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "garage/magazzino" pertinenziale sito al piano interrato.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 54), il riaccatastamento dell'ufficio, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 758 sub. 11, graffiato al mapp. 887 sub. 1 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 55) e planimetria catastale (doc. 56).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "garage/magazzino" ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'ufficio.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 54) per riaccatastare l'ufficio (BENE 22), si è dovuto accatastare anche l'autorimessa con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 758 sub. 12 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 55) e planimetria catastale (doc. 57).

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala, il porticato al piano terra ed il giardino.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala, l'area di manovra, la rampa, il porticato al piano terra ed il giardino.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 207/92 del 22/07/1992, PG n. 5070/92 per la costruzione di due palazzine di civile abitazione e negozio;*
- Concessione Edilizia PE n. 106/93 del 26/06/1993, PG n. 4039/93, per variante alla CE 207/92;*
- Rilascio permesso di agibilità del 26/08/1993;*
- DIA prot. n. 10909 del 21/05/2001 per opere di manutenzione straordinaria.*

Dalla disamina delle pratiche edilizie si è riscontrato che per la DIA prot. n. 10909 del 21/05/01 non è stata presentata la fine lavori e gli interventi previsti nella medesima DIA non sono stati realizzati. Inoltre l'unità è stata concessionata come negozio, anche se è sempre stata accatastata come ufficio.

Inoltre sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la diversa distribuzione degli spazi interni, quasi tutte le vetrine/portefinestre/finestre non sono quotate e rende difficile fare un raffronto con le misure rilevate in loco, e la modifica della dimensione della porta d'accesso all'autorimessa dal vano scala condominiale, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.



Come anticipato, negli atti rinvenuti da Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio, pertanto si dovrà sanare anche questa discordanza. Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 15.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 207/92 del 22/07/1992, PG n. 5070/92 per la costruzione di due palazzine di civile abitazione e negozio;
- Concessione Edilizia PE n. 106/93 del 26/06/1993, PG n. 4039/93, per variante alla CE 207/92;
- Rilascio permesso di abitabilità del 26/08/1993.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si è riscontrato che per la DIA prot. n. 10909 del 21/05/01 non è stata presentata la fine lavori e gli interventi previsti nella medesima DIA non sono stati realizzati. Inoltre l'unità è stata concessionata come negozio, anche se è sempre stata accatastata come ufficio.

Inoltre sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la diversa distribuzione degli spazi interni, quasi tutte le vetrine/portefinestre/finestre non sono quotate e rende difficile fare un raffronto con le misure rilevate in loco, e la modifica della dimensione della porta d'accesso all'autorimessa dal vano scala condominiale, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Come anticipato, negli atti rinvenuti da Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio, pertanto si dovrà sanare anche questa discordanza.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 15.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria



conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.400,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2024 - 31/12/2024 e dal bilancio preventivo 01/01/2025 - 31/12/2025 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'ufficio (BENE 22) sia l'autorimessa (BENE 23), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

La prima rata scadeva il 15/03/2025.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.400,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2024 - 31/12/2024 e dal bilancio preventivo 01/01/2025 - 31/12/2025 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'ufficio (BENE 22) sia l'autorimessa (BENE 23), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

La prima rata scadeva il 15/03/2025.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 24 - Negozio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/A

OMISSIS

CONFINI

L'unità confina in lato ovest con altra unità (sub. 1), in lato nord con altra unità (sub. 1) e con vano scala condominiale (sub. 14), in lato est con portico comune e vano scala condominiale (sub. 14), ed in lato sud con area scoperta (mapp 1255 sub. 1).

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 58), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di 2 "spalloni", uno nel locale principale ed uno nel bagno, e la modifica della posizione e della dimensione della porta principale d'accesso al locale.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc.



44), il riaccatastamento del negozio, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 2 (doc. 4), e relativa planimetria catastale (doc. 59).

OMISSIS

PARTI COMUNI

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il portico d'accesso e vano scala (sub. 14), ed il cortile (mapp. 1255 sub. 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- *Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;*
- *Richiesta di Concessione Edilizia in variante PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;*
- *Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);*
- *Permesso di agibilità rilasciato dal Comune di Curtatone il 26/06/2000.*

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la mancata realizzazione del controsoffitto nell'antibagno e nel bagno, il diverso spessore della parete del bagno ove c'è la finestra, la realizzazione di una risega nel locale principale e di uno "spalletta" nel bagno, e la modifica della posizione e della dimensione della porta d'ingresso al negozio, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 **29 giugno 2026**.



Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti 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 € 95.625,00 e offerta minima € 71.719,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

LOTTO 2: prezzo base € 69.700,00 e offerta minima € 52.275,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

LOTTO 3: prezzo base € 70.125,00 e offerta minima € 52.594,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

LOTTO 4: prezzo base € 46.750,00 e offerta minima € 35.063,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

LOTTO 5: prezzo base € 57.375,00 e offerta minima € 43.032,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

LOTTO 6: prezzo base € 50.575,00 e offerta minima € 37.932,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

LOTTO 7: prezzo base € 53.975,00 e offerta minima € 40.482,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

LOTTO 8: prezzo base € 50.575,00 e offerta minima € 37.932,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

LOTTO 9: prezzo base € 140.250,00 e offerta minima € 105.188,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

rilancio minimo in caso di più offerte € 7.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 10: prezzo base € 28.050,00 e offerta minima € 21.038,00

oltre IVA di legge, se dovuta;

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 30 ottobre 2026**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 27 ottobre 2026**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì



dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

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

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

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale si riferisce l'offerta; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

- 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- 2) se persona giuridica, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.V.A., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);

- 3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;

- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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

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

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

- 1) se l'offerente è persona fisica:

- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE



(Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 30 (trenta) giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

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

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 15/2024 con codice IBAN: IT 96 U 070 7611 5000 0000 0304731 - 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 15/2024 con codice IBAN: IT 96 U 070 7611 5000 0000 0304731 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

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

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

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

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di



assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 15/2024 con codice IBAN: IT 96 U 070 7611 5000 0000 0304731 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

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

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

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

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

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

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

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di



mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

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

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

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

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

- 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
- 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
- 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it;
- 4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

Si avverte che:

- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o



dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

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

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

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

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

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

Mantova, 30/06/2026.

il professionista delegato
notaio Paola Cavandoli

Lotto 1	PB € 95625,00 OM € 71719,00
Lotto 2	PB € 69700,00 OM € 52275,00
Lotto 3	PB € 70125,00 OM € 52594,00
Lotto 4	PB € 46750,00 OM € 35063,00
Lotto 5	PB € 57375,00 OM € 43032,00
Lotto 6	PB € 50575,00 OM € 37932,00
Lotto 7	PB € 53975,00 OM € 40482,00
Lotto 8	PB € 50575,00 OM € 37932,00
Lotto 9	PB € 140250,00 OM € 105188,00
Lotto 10	PB € 28050,00 OM € 21038,00

