

lotto UNICO	PB € 956820,00 OM € 717615,00
-------------	----------------------------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVACONTENZIOSO CIVILE: n. **1855/2021**

GIUDICE: dottoressa Elisabetta Pagliarini

4^ vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La professionista delegata **notaio Daniela Santa Dezio****VISTA**

l'ordinanza in data 2 maggio 2025 con la quale la 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;

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

che il giorno **18 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 ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare sito nel Comune di Curtatone, Via Ponte nn. 92-94, costituito da villa a destinazione residenziale, sviluppato a piano terra e un altro corpo di fabbrica comprendente a piano terra un'autorimessa con antistante portico e, a piano primo, un'altra abitazione.

Il corpo di fabbrica principale è adiacente, sul lato sud-ovest, ad un altro corpo di fabbrica comprendente una piscina coperta, con sottostanti locali tecnici a piano interrato.

Di pertinenza di tale fabbricato, vi sono alcuni corpi di fabbrica localizzati sul lato nord-ovest del fabbricato ed insistenti su area pertinenziale e precisamente locali tecnici, box auto piccolo e grande autorimessa, n. 2 ulteriori box auto adiacenti e pollaio, nonché campo da tennis localizzato nella porzione sud-ovest dell'ampia area verde nella quale insistono tutti i corpi di fabbrica descritti, il tutto censito come segue:

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

* foglio **36**, particella **158**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 67 mq, rendita euro 74,37, Via Delle Punte n. 92-94, piano T;

* foglio **36**, particella **158**, sub **3**, categoria **A/8**, classe 4, consistenza 26 vani, superficie catastale totale 851 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 835 mq, rendita euro 3.155,55, Via Delle Punte n. 92-94, piano S1-T-1-2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **36**, particella **158**, sub **4**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 169 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 158 mq, rendita euro 454,48, Via Delle Punte n. 92-94, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **36**, particella **158**, sub **5**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 49 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita euro 43,02, Via Delle Punte n. 92-94, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **36**, particella **158**, sub **6**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita euro 22,83, Via Delle Punte n. 92-94, piano T, classamento e rendita proposti

lotto UNICO	PB € 956820,00 OM € 717615,00
-------------	----------------------------------

(D.M. 701/94);

* foglio **36**, particella **158**, sub **7**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita euro 11,41, Via Delle Punte n. 92-94, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Area di sedime censita al Catasto terreni foglio 36, particella 158, ente urbano, mq 33.900;

Precedentemente identificato come segue: Comune di Curtatone:

- Catasto Fabbricati, Foglio 36 mappali: 154-158/1, 158/2;
- Catasto Terreni, Foglio 36 mappali 154, 158.

Destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Istruttore Direttivo del Comune di Curtatone in data 27/8/2025 certifica:

"ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, che l'area sita in questo Comune, località S.Silvestro, risulta così come di seguito identificata:

Foglio 36

Mappale 158

Zona ZTyp - area vincolata a verde privato".

Perizia

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

"BENE 3

DESCRIZIONE

Costituisce oggetto del presente procedimento un compendio immobiliare denominato OMISSIS e più precisamente un corpo di fabbrica a destinazione residenziale, sviluppato a piano terra e un altro corpo di fabbrica comprendente: a piano terra un'autorimessa (Bene 4) con antistante portico e, a piano primo, un'altra abitazione.

Il corpo di fabbrica principale è adiacente, sul lato sud-ovest, ad un altro corpo di fabbrica comprendente una piscina coperta, con sottostanti locali tecnici a piano interrato.

Di pertinenza di tale fabbricato, sempre individuati catastalmente dal Fg. 36 mappale 154 graffato al mappale 158 sub. 1 (Bene 3), vi sono alcuni corpi di fabbrica localizzati sul lato nord-ovest del fabbricato e sempre insistenti sull'area pertinenziale di cui al mappale 158 e precisamente:

1) LOCALI TECNICI OMISSIS

2) 3) CORPI A

- box auto piccolo (ex concimaia a cielo aperto) OMISSIS

- autorimessa grande (ex stalla mucche)

4) CORPO B: n° 2 box auto adiacenti OMISSIS

CORPO C: pollaio OMISSIS

Sempre di pertinenza della villa padronale c'è un campo da tennis localizzato nella porzione a sud-ovest dell'ampia area verde, di fatto un parco, ove insistono tutti i corpi di fabbrica prima descritti.

OMISSIS

BENE 4

DESCRIZIONE

Un'unità immobiliare a destinazione autorimessa di pertinenza della villa padronale, facente parte del compendio immobiliare denominato OMISSIS localizzato in via Delle Punte nn° 92-94 alla periferia del centro abitato della frazione di San Silvestro nel Comune di Curtatone (MN), in una zona sufficientemente servita dalla viabilità locale, da servizi e da infrastrutture.

OMISSIS

DATI CATASTALI

L'u.i. a destinazione residenziale denominata OMISSIS comprendente più corpi di fabbrica, dai

lotto UNICO

PB € 956820,00
OM € 717615,00

documenti acquisiti, è risultata accatastata come sotto riportato:

3) Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Curtatone (MN):

- Fg. 36 mapp.le 154 - mapp.le 158 sub. 1 via Delle Punte n° CM - PT-P1° - Cat. A/8, cl. 4, cons. 27 vani - Sup. Cat. 730 mq. - Rendita Catastale € 3.276,92

NOTA: sono compresi, oltre alla residenza principale, la porzione di fabbricato adibita a residenza secondaria, ai locali tecnici, il corpo A "box auto", il corpo B "box auto" (n° 2) e il corpo C "pollaio" ora deposito legname.

Le aree di sedime e di pertinenza del compendio immobiliare in cui sono comprese le unità immobiliari urbane sopra indicate sono così identificate al Catasto Terreni OMISSIS: Comune di Curtatone (MN): - Fg. 36 - mapp.le 154 - Ente Urbano - Superficie 59 mq. - Fg. 36 - mapp.le 158 - Ente Urbano - Superficie 33.841 mq..

Nel corso dei sopralluoghi effettuati al fine di verificare la conformità edilizia e catastale dell'u.i., emergevano difformità rispetto ai documenti catastali e amministrativi acquisiti, in primis, rispetto ai documenti catastali, il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza.

Per tale motivo il sottoscritto C.T.U. ha provveduto all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare OMISSIS presso l'Agenzia del Territorio mediante l'acquisizione di:

- Estratto di mappa Wegis rilasciato dall'Ufficio Prot. n° 0022220/2024 del 27.02.2024;

e la presentazione della seguente documentazione:

- Tipo Mappale (Atto di aggiornamento) Prot. n° 2024/MN0028126 approvato in data 15.03.2024
- Reg. ufficiale n° 23067.15-03-2024.U (all.ti nn° 145/2 e 145/2a), con il quale venivano variati i mappali 154 e 158 nonché correttamente rappresentati graficamente i fabbricati esistenti poiché, come detto, tutti i corpi accessori della villa principale risultavano ruotati rispetto alla mappa WEGIS, così come il campo da tennis, che è stato rilevato solo in corrispondenza della recinzione dello stesso.

Inoltre il fabbricato rappresentato dalla particella 154 veniva soppresso e graffiato al mappale 158, in quanto di pertinenza esclusiva del corpo di fabbrica principale.

Veniva quindi aggiornato anche l'estratto di mappa;

- Denuncia di Variazione presentata in data 8 aprile 2024 (Ricevuta di avvenuta denuncia Prat. n° MN00044XXP0/Reg. ufficiale n° 29526.08-04-2024.U - all. n° 147), con la quale venivano presentate le nuove planimetrie catastali con le dovute variazioni conseguenti alle difformità rilevate nel corso dei rilievi effettuati, con l'eliminazione della porzione accatastata come pollaio e con la generazione di nuove unità immobiliari (all. n° 147/2) qui di seguito elencate:

a) nuova costituzione dell'u.i. relativa alla residenziale principale sviluppata su tre piani fuori terra (PT, P1° e P3°) e un piano seminterrato con locali tecnici adiacenti (mapp.158 sub. 3 - all. n° 148/1);

b) nuova costituzione dell'u.i. relativa alla residenza secondaria (mapp.158 sub. 4 - all. n° 149/1);

c) nuova costituzione dell'u.i. relativa ad un box auto (mapp.158 sub. 5 - all. n° 150/1);

d) nuova costituzione dell'u.i. relativa a due box auto (mapp.158 sub. 6 - all. n° 151/1);

e) nuova costituzione dell'u.i. relativa ad un box auto (mapp.158 sub. 7 - all. n° 152/1).

Le u.i. sopramenzionate risultano ora così censite presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:

3A) Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Curtatone (MN): - Fg. 36 mapp.le 158 - sub. 3 via Delle Punte nn° 92-94 - S1-PT-P1°-P2° - Cat. A/8 - cl. 4 - cons. 26 vani - Sup. Cat. 851 mq. - Rendita Catastale € 3.155,55 OMISSIS

3B) Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Curtatone (MN): - Fg. 36 mapp.le 158 sub. 4 - via Delle Punte n° 92-94 - PT-P1° Cat. A/2 - cl. 4 - cons. 5,5 vani - Sup. Cat. 169 mq. - Rendita Catastale € 454,48 OMISSIS.

3C) Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Curtatone (MN) (all. n° 150/2): - Fg. 36 mapp.le 158 sub. 5 - via Delle Punte n° SNC - PT - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. 49 mq. - Sup. Cat. 51 mq. -

lotto UNICO

PB € 956820,00
OM € 717615,00*Rendita Catastale € 43,02 _OMISSIS_**3D) Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Curtatone (MN) (all. n° 151/2): - Fg. 36 mapp.le 158 sub. 6 - via Delle Punte n° SNC - PT - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. 26 mq. - Sup. Cat. 29 mq. -**Rendita Catastale € 22,83 _OMISSIS_**3E) Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Curtatone (MN) (all. n° 152/2): - Fg. 36 mapp.le 158 sub. 7 - via Delle Punte n° SNC - PT - Cat. C/6 - cl. 1 - cons. 13 mq. - Sup. Cat. 14 mq. -**Rendita Catastale € 11,41 _OMISSIS_**L'area di sedime e di pertinenza del compendio immobiliare in cui sono comprese le unità immobiliari urbane sopra indicate è così identificata al Catasto Terreni _OMISSIS_: Comune di Curtatone (MN): - Fg. 36 - mapp.le 158 - Ente Urbano - Superficie 33.900 mq..**CONFINI**- La residenza principale (Bene 3A - Fg. 36 mapp. 158 sub. 3) confina, tutto attorno in senso orario da Nord: piano terra: area di pertinenza, mapp. 158 sub. 2 stessa proprietà, mapp. 158 sub. 4 stessa proprietà e ancora area di pertinenza esclusiva; piano primo: prospetta su tutti i lati sull'area di pertinenza esclusiva.**- Il locale tecnico a servizio del compendio immobiliare (Bene 3A - Fg. 36 mapp. 158 sub. 3), l'autorimessa (Bene 3C - Fg. 36 mapp. 158 sub. 5), i due box auto (Bene 3D - Fg. 36 mapp. 158 sub. 6) e il box auto (Bene 3E - Fg. 36 mapp. 158 sub. 7) sono corpi di fabbrica isolati inseriti nel parco di pertinenza esclusiva.**- La residenza secondaria (Bene 3B - Fg. 36 mapp. 158 sub. 4) aggetta, su tutti i lati, sul parco di pertinenza esclusiva.**I confini dell'area comune (Bene 3A, 3B, 3C, 3D e 3E e Bene 4) di cui al Fg. 36 mapp. 158 (Estratto di mappa WEGIS - all. n° 145/1) sono i seguenti: fosso consortile e più oltre mapp. 204 proprietà di terzi, mapp. 168 proprietà di terzi, mapp. 136 proprietà di terzi, mapp. 169 proprietà di terzi, mapp. 127 proprietà di terzi, mapp. 96 proprietà di terzi, mapp. 117 proprietà di terzi, ancora fosso consortile e oltre la pubblica via Delle Punte, fosso consortile e oltre mapp. 150 proprietà di terzi, mapp. 280 proprietà di terzi e ancora fosso consortile e, oltre, via Chiesa.**BENE 4**DATI CATASTALI**_OMISSIS_**Nel corso dei sopralluoghi effettuati al fine di verificare la conformità edilizia e catastale dell'u.i., veniva accertata la corrispondenza di quanto visionato rispetto ai documenti catastali e amministrativi acquisiti.**L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare urbana sopra indicata è così identificata al Catasto Terreni (_OMISSIS_):**Comune di Mantova (MN): - Fg. 36 - mapp.le 158 - Ente Urbano - Superficie 33.841 mq..**CONFINI**- L'autorimessa con annesso portico, confina, tutto attorno in senso orario da Nord: mapp. 158 area cortiva comune, mapp. 154 graffato al mapp. 158 sub. 1 stessa proprietà (Bene 3) e ancora mapp. 158 area cortiva comune.**I confini dell'area comune di pertinenza di cui al Fg. 36 mapp. 158 sono quelli già descritti per il Bene 3.**BENE 3 - BENE 4**_OMISSIS_**REGOLARITÀ EDILIZIA**Vi è legittimità urbanistica dei beni sia rispetto alla Legge 380/2001 (art. 46), sia alla Legge 47/1985 (art. 40).**La costruzione risale al 1974. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile, composto da due unità abitative, risulta agibile.**Dall'indagine eseguita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone in*

lotto UNICO

PB € 956820,00
OM € 717615,00

data 8 agosto 2023 e in data 11 agosto 2023 è risultata la presenza dei seguenti titoli abilitativi edilizi riguardanti il fabbricato in oggetto:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N° 144 DI P.E. IN DATA 04.06.1974 relativa alla "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. S. SILVESTRO IN VIA DELLE PUNTE (FG. 36 MAPP. 50) IN COMUNE DI CURTATONE" rilasciata a _OMISSIS_ con relativa DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ DEL SINDACO DEL COMUNE DI CURTATONE IN DATA 11.09.1975 - PROT. N° 144/73;
- DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE PROT. N° 3589 DEL 23.08.1978 - PRATICA EDILIZIA N° 129/1978 relativa alla "COSTRUZIONE DI UN PORTICATO ADIBITO A PISCINA IN LOC. SAN SILVESTRO A CURTATONE" presentata da _OMISSIS_;
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE N° 156/1978 DI P.E. - P.G. N° 3735 IN DATA 13.10.1978 relativa alla "COSTRUZIONE DI UN PORTICATO ADIACENTE ALL'ABITAZIONE DA ADIBIRE A PISCINA E COSTRUZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS IN LOC. SAN SILVESTRO A CURTATONE, FG. 50 MAPP. 36" rilasciata a _OMISSIS_ con relativa DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ PROT. N° 3735 IN DATA 16.02.1980;
- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE N° 5/1985 DI P.E. - P.G. N° 7724 IN DATA 14.01.1985 relativa alla "COSTRUZIONE DI DUE BOX AUTO, UNA STALLETTA PER MUCCHE ED UN POLLAIO A CURTATONE FRA. S. SILVESTRO, FG. 60 MAPP. 36" rilasciata a _OMISSIS_ con relativa CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° 7724/85 DI P.E. - N° 5/85 DI PROT. IN DATA 05.02.1987;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE ABUSIVE N° 59/1986 DI P.E. - P.G. N° 1988/86 IN DATA 25.02.1992 relativa alla "COSTRUZIONE DI PISCINA COPERTA IN BARCHESSA ESISTENTE IN VIA PUNTE N° 92 A S. SILVESTRO, FG. 36 MAPP. 158" rilasciata a _OMISSIS_ con relativa DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ P.G. N° 1988/86 - P.E. N° 59/86 IN DATA 06.03.1992;
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE N° 4/1992 DI P.E. - P.G. N° 10661/91 IN DATA 31.01.1992 relativa alla "SISTEMAZIONE DI SOTTOTETTO ESISTENTE DA ADIBIRE A LOCALE DI ABITAZIONE IN VIA PUNTE A S. SILVESTRO FG. 36 MAPP. 50-154-158" rilasciata a _OMISSIS_;
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE N° 149/92 DI P.E. - P.G. N° 3345/92 IN DATA 20.05.1992 relativa al "VARIANTE ALLA P.E. N° 4/92 - CAMBIO DI DESTINAZIONE DI LOCALI AD USO SOTTOTETTO IN LOCALE DI ABITAZIONE IN VIA PUNTE N° 144 A S. SILVESTRO FG. 36 MAPP. 50-154-158" rilasciata _OMISSIS_ con relativa DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ N° 149/92 DI P.E. - P.G. N° 3345/92 IN DATA 19.12.1992;
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE N° 190/1997 DI P.E. - P.G. N° 11.869/97 IN DATA 20.08.1997 relativa alla "COSTRUZIONE DI TETTOIA A COPERTURA DI STALLA ESISTENTE IN VIA PUNTE N° 94 A S. SILVESTRO FG. 36 MAPP. 50 154-158" rilasciata a _OMISSIS_;
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE N° 117/00 DI P.E. - P.G. N° 16637/00 IN DATA 17.03.2001 relativa alla "REALIZZAZIONE DI GARAGE DI PERTINENZA DI EDIFICIO ESISTENTE - VARIANTE ALLA P.E. 190/97, OPERA IN S. SILVESTRO VIA PUNTE N° 94 FG. 36 MAPP. 50-154-158" rilasciata a _OMISSIS_.

BENE 3 - BENE 4

Nel corso dei numerosi sopralluoghi si è accertato che sia l'unità immobiliare residenziale principale denominata _OMISSIS_ che le relative pertinenze, sia quelle comprese nel fabbricato principale che quelle esterne localizzate nell'area verde ad uso esclusivo (Bene 3), sia l'autorimessa (Bene 4), presentavano difformità di varia tipologia ed entità rispetto ai titoli abilitativi edilizi acquisiti.

Tali differenze relative all'intero corpo di fabbrica (Bene 3 e Bene 4) vengono qui di seguito elencate:

lotto UNICO

PB € 956820,00
OM € 717615,00

piano terra:

- geometria diversa dei pilastri del portico antistante l'autorimessa;
- presenza di due aperture finestrate nell'autorimessa sul fronte nord-ovest;
- diversa conformazione della zona lavanderia;
- diversa posizione e numero delle finestre della taverna sia sul lato nord ovest che sul lato sud-est;
- chiusura con serramenti apribili del portico sia sul fronte nord-ovest che sul fronte sud-est;
- diversa conformazione della taverna;
- assenza della tramezza all'interno del servizio igienico tra lo studio e la cucina;
- diversa posizione delle due porte tra il soggiorno e l'atrio;
- altezze di alcuni locali difformi da quelle indicate negli elaborati progettuali.

piano terra (zona piscina):

- ripartizioni interne nell'area denominata servizio di impianto, con elementi mobili esclusa una tramezzatura a delimitazione del servizio igienico;
- chiusura dell'apertura sul lato nord-ovest del corridoio di collegamento tra l'abitazione e la zona piscina;
- modifica, per numero e dimensioni, delle aperture su tutti i lati del perimetro che delimita la zona piscina;

piano primo (sud-ovest):

- conformazione del disimpegno della zona notte leggermente difforme per differente dimensionamento della scala;
- presenza di un pilastro tra la rampa della scala e il disimpegno;
- posizione diversa della finestra sulla destra della scala;
- diversa posizione delle porte sul disimpegno della zona notte;
- posizione non corrispondente della finestra nella camera da letto a nord;
- zona sottotetto accessibile dal servizio igienico della camera da letto posta a nord, con conseguente trasformazione della finestra, presente nel progetto, in porta;
- diversa sagomatura della camera da letto con balcone e del relativo servizio igienico;
- lieve spostamento della finestra del servizio igienico della camera da letto con balcone;
- modifica delle aperture tra lo spogliatoio e le camere adiacenti;
- diversa conformazione dei locali adiacenti allo spogliatoio;
- presenza di sottotetto non abitabile, accessibile da botola a soffitto nel locale disimpegno;
- altezze leggermente difformi in alcuni locali;

piano primo (nord-est):

- conformazione leggermente diversa della scala in legno sotto al portico fronte autorimessa, di accesso all'unità residenziale secondaria al primo piano;
- gradino tra la zona abitativa (monolocale) e la zona accessori/ripostigli;

fabbricati accessori (in corpo staccato):

- assenza del fabbricato (pollaio) indicato con la lettera "C" negli elaborati di progetto;
- porta sul fronte nord-est del garage grande (CORPI A).

Si fa rilevare inoltre:

- l'assenza di pratiche edilizie inerenti il corpo di fabbrica "locali tecnici" che viene rappresentato unicamente nelle planimetrie generali;
- la presenza di box auto di tipo prefabbricato box auto piccolo (CORPI A) presente ove progettualmente era localizzata una concimaia a cielo aperto.

Per quanto riguarda le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Curtatone, si fa presente che le stesse si evincono dal confronto con gli schemi grafici redatti dopo i puntuali rilievi dei corpi di fabbrica costituenti i Beni 3 e 4 _OMISSIS_; si precisa che tutte le difformità rilevate non sono risultate sostanziali ma di modesta entità.

Il sottoscritto ha quindi proceduto con l'aggiornamento catastale (vedi risposta ai punti 3a e 3b del quesito) relativo al Bene 3, sia del fabbricato principale che dei fabbricati accessori,

lotto UNICO

PB € 956820,00
OM € 717615,00

pertinenziali a tale bene.

Dovrà inoltre essere presentata una Domanda in Sanatoria dettagliatamente articolata per regolarizzare anche la posizione amministrativa delle u.i. facenti parte di tale bene, pratica che deve essere predisposta con l'ausilio di un tecnico abilitato, con una spesa stimata presumibilmente in Euro 5.000,00 quali competenze del tecnico, oltre ai Diritti da versare al Comune di Curtatone (da individuare unitamente a marca da bollo da Euro 16,00).

OMISSIS

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:

OMISSIS

BENI 3 E 4

ONERI:

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI PERTINENZIALITÀ

- trascritto il 30.12.2000 ai n.ri 14.476 R.G./ 9.266 R.P. a carico di OMISSIS, risulta interessare gli immobili siti in Comune di Curtatone (MN), al Fg. 36 mappale 154 graffato al mappale 158 sub. 1 (Bene 3) e mappale 158 sub. 2 (Bene 4).

OMISSIS

STATO DI OCCUPAZIONE

OMISSIS

Bene 3) L'unità immobiliare risulta attualmente non occupata; al suo interno sono presenti arredi e suppellettili di proprietà degli intestatari dell'u.i..

Bene 4) L'unità immobiliare risulta attualmente libera."

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 luglio 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 avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base € **956.820,00** e offerta minima € **717.615,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **60.000,00** entro **UN MINUTO**.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di due giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 13 novembre 2026**.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate 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; 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 dovrà contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00, nella quale saranno indicati:

lotto UNICO	PB € 956820,00 OM € 717615,00
--------------------	----------------------------------

- il numero della procedura, il nome della professionista delegata, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:
 - 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
 - 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
 - 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 60 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 risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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 alla Professionista Delegata, 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

lotto UNICO

PB € 956820,00
OM € 717615,00

Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

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

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata 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.

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 alla Professionista Delegata e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si ribadisce che è **obbligatorio** applicare all'offerta la marca da bollo da € 16,00.

Le buste depositate saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta; qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile come sopra indicata in misura non superiore ad un quarto, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora siano presentate più offerte efficaci, e quindi non inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra determinato, la Professionista Delegata inviterà gli offerenti a 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; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la delegata disporrà la vendita a favore di colui che abbia in precedenza formulato l'offerta efficace più alta.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, la Professionista Delegata 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, la Professionista Delegata, 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, dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue "CONTENZIOSO CIVILE 1855 2021 TRIBUNALE DI MANTOVA" con codice IBAN: IT 73 B 01030 11502 0000 1069 8346 - BANCA MPS S.P.A. agenzia di via Goito, filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati alla Professionista Delegata.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, 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 alla Professionista delegata 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

lotto UNICO

PB € 956820,00
OM € 717615,00

bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

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

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c.. Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

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

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso della Professionista Delegata 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, la Professionista Delegata dovrà dare tempestiva informazione alla Giudice per la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario e di confisca della cauzione, che verrà trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

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

Si precisa che:

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

lotto UNICO	PB € 956820,00 OM € 717615,00
--------------------	----------------------------------

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 dalla Professionista delegata presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3;
 - va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso la Professionista delegata dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
 - maggiori informazioni relative alla partecipazione alla vendita (compresa la compilazione del modulo dell'offerta) e al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...), dovranno essere formulate presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00);
 - la busta chiusa contenente l'offerta dovrà comunque essere depositata 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.
- Mantova, 29/07/2026.

La Professionista delegata
notaio Daniela Santa Dezio