

lotto UNICO	PB € 42500,00 OM € 31875,00
----------------	--------------------------------

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 56/2023

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1<sup>^</sup> vendita

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **dottoressa ANNA SGANZERLA**

#### VISTA

l'ordinanza in data 5 marzo 2024 con la quale il Giudice:

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

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

che il giorno **16 ottobre 2024** 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 UNICO

(descritto in perizia come LOTTO 1)

Proprietà di appartamento al piano terra (rialzato), sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via John e Robert Kennedy n. 36, nel complesso immobiliare denominato "Le Nazioni", condominio n. 2 denominato "Belgio", con cantina, al piano interrato, nonché, garage, in corpo staccato, al piano interrato, il tutto censito come segue:

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

#### Catasto Fabbricati

\* foglio **57**, particella **203**, sub **20**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 92 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita euro 260,29, Via John E Robert Kennedy n. 36, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **57**, particella **203**, sub **21**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 3 mq, rendita euro 2,48, Via John E Robert Kennedy n. 36, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **57**, particella **204**, sub **43**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita euro 15,18, Via John E Robert Kennedy n. CM, piano ST.

#### Destinazione urbanistica

La Dirigente Area Tecnica del Comune di Castiglione delle Stiviere in data 20 giugno 2024

ATTESTA

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

#### Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 17 giugno 2024, ha comunicato:

*"Lotto Unico : libero e nella disponibilità del custode"*.

#### Perizia

L'esperto estimatore, architetto Mauro Nardi, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 15 dicembre 2023, nell'integrazione depositata in data 29 marzo 2024 e nell'ulteriore integrazione depositata dall'esperto estimatore geometra Gino Bugnotto in data



3 maggio 2024, attestano che:

"\_OMISSIS\_"

### LOTTO 1

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 20, piano PT
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy , edificio Fg 57, scala p.lla 204, interno sub 43, piano PI
- Bene N° 3 - Cantina ubicata a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via John e Robert Kennedy n. 36, edificio 2 "Belgio", interno sub 21, piano PI \_OMISSIS\_

#### CONFINI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT*

*L'appartamento al piano terra (rialzato) confina:*

*NORD altro sub ragione diversa p.lla 203 e per salto di quota sub 19 BCNC;*

*EST sub 19 e per salto di quota altro sub stessa p.lla;*

*SUD vuoto su cortile p.lla 198 Fg 57;*

*OVEST vuoto su cortile p.lla 198 Fg 57.*

*BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI*

*L'autorimessa al piano interrato confina:*

*NORD corridoio carraio comune;*

*EST altro sub ragioni diverse p.lla 204 Fg 57;*

*SUD controterra p.lla 198 Fg 57;*

*OVEST altro subalterno ragioni diverse p.lla 204 Fg 57.*

*BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI*

*La cantina al piano interrato confina:*

*NORD sub 19 p.lla 203 Fg 57 (corridoio comune);*

*EST altro subalterno ragioni diverse p.lla 203 Fg 57;*

*SUD sub 19 p.lla 203 Fg 57 (vano scale);*

*OVEST altro subalterno ragioni diverse p.lla 203 Fg 57. \_OMISSIS\_*

#### DATI CATASTALI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT*

*Corrispondenza catastale*

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

*E' stato eseguito aggiornamento catastale, quindi c'è corrispondenza fra le planimetrie e lo stato di fatto, ma nell'atto di pignoramento è presente il vecchio sub.*

*BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI*

*Corrispondenza catastale*

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

*BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI*

*Corrispondenza catastale*

*Dopo la variazione catastale eseguita esiste la corrispondenza con lo stato dei luoghi, nel pignoramento è presente il vecchio identificato catastale.*

#### PRECISAZIONI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT*

*A) IN MERITO A VINCOLI URBANISTICI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO.*

*Non è consentita la possibilità di sopraelevare per le unità poste all'ultimo piano ed è fatto divieto*



di installazione di attrezzature e macchine produttrici di rumori molesti, vibrazioni, e stoccare sostanze pericolose o maleodoranti. (si rimanda al titolo "Vincoli od oneri condominiali", Bene 1, lettera A).

**B) IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE DA VERSARE.**

Non si è a conoscenza se l'u.i. è gravata da oneri condominiali sia per manutenzione dell'area comune, che per somme annuali dovute per l'amministrazione condominiale, manca l'amministratore del condominio.

**C) IN MERITO A DIFFORMITA' CATASTALI.**

Sono state aggiornate le planimetrie catastali conformemente allo stato di fatto. Variazione catastale del 23/10/2023 pratica n. MN0046622 in atti dal 25/10/2023.

**D) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

Esistono difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato che riguardano soprattutto un allargamento (aumento di superficie) del locale soggiorno verso l'alloggio adiacente rispetto a quanto concesso. La situazione è sanabile e dovrà essere ottenuta concessione in sanatoria di tipo urbanistico. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel Titolo "Regolarità Edilizia".

**E) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

L'immobile risultava libero, ma è stato necessario effettuare un accesso forzoso per mancanza delle chiavi della porta d'ingresso. La cucina è arredata e nelle stanze disordine per abbandono oggetti vari. In minima parte arredi.

**F) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC..**

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo, con accesso forzoso, procedendo alla misurazione dei locali. Si precisa che non sono state effettuate operazioni invasive di alcun genere che potessero alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento del materiale vario all'interno delle stanze e/o al poco arredo esistente; pertanto lo scrivente si solleva da qualsiasi responsabilità legata ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo, etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro ma non relazionati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY, EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI**

Si ripete con particolare cura che l'immobile non è usufruibile, a seguito di Ordinanza Sindacale del Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) n. 49 in data 29/03/2021, che ne dispone tuttora il divieto di utilizzo tramite la precedente installazione di due cancelli in metallo con catena e lucchetto agli ingressi carrai, entrati con l'ausilio della polizia comunale abbiamo accertato il forte stato di degrado del locale pieno di rifiuti.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI**

Il locale cantina dedicato, situato al piano seminterrato del condominio, è stato catastalmente aggiornato, in quanto unità immobiliare a se stante per mancanza diretta comunicazione all'appartamento relativo (diversa distribuzione spazi interni), in data 23/10/2023 Pratica n. MN0046622 in atti dal 25/10/2023 Protocollo NSDn. ENTRATE.AGEV-STI REGISTRO UFFICIALE 4416201 23/10/2023 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 46622.1/2023). \_OMISSIS\_

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT**

L'immobile si trova all'interno di uno dei condomini facenti parte del complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Più precisamente il condominio interessato è il n. 2 denominato "Belgio" al civ. n. 36.

L'appartamento si trova al piano terra (rialzato) lato sud/ovest Fg 57 p.la 203 sub 20. L'appartamento comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, nonché la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale, così come determinate dall'art. 1117 del C.C. e dal Regolamento di condominio con relative carature millesimali, e precisamente in ragione di 1/12 rispetto al condominio interessato e di 1/98 rispetto all'area (part 198) su cui sorgono i 5 rispettivi edifici condominiali. Le quote condominiali comprendono i beni 1, 2 e 3 insieme.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI**

L'autorimessa si trova al piano interrato lato sud Fg 57 p.la 204 sub 43. L'autorimessa comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, nonché la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 del C.C. e dal Regolamento di condominio con relative carature millesimali, e precisamente in ragione di 1/48 rispetto all'immobile interessato e di 1/98 rispetto all'area (part 198) su cui sorgono i 5 rispettivi edifici condominiali.

Le quote condominiali comprendono i beni 1, 2 e 3 insieme.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI**

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare denominato "Le Nazioni". Più precisamente l'immobile risulta indipendente dalle unità abitative poste nei condomini. La sua funzione è di ricovero materiale vario quale ripostiglio/cantina e si trova nel piano interrato del condominio numero "2" denominato "Condominio Belgio".

La cantina si trova al piano interrato (seminterrato) lato est Fg 57 p.la 203 sub 21.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI \_OMISSIS\_**

Nel titolo di provenienza in capo ai debitori eseguiti veniva dichiarato quanto di seguito riportato:

A) L'intero complesso residenziale "Le Nazioni" gode di diritto di passaggio illimitato, per accedere altrimenti al Viale Henry Dunant , sulla Via John e Robert Kennedy, e relativa scala d'accesso, posta in confine di tramontana è compresa nella Particella 129 del Foglio 57, facente parte del complesso edilizio denominato "5 Continenti".

La Via John e Robert Kennedy di spettanza dei condomini "Le Nazioni" è gravata da servitù di passaggio anche carraio a favore del suddetto complesso "5 Continenti". Nonchè di tutti i terreni confinanti ed adiacenti, e di qualsiasi loro futura costruzione sovrastante, senza che mai possa essere eccepito aggravamento di servitù. Le spese inerenti e connesse all'esercizio di servitù di cui sopra sono ripartite in ragione delle singole utenze. (vedasi atto traslativo da pag. 4 riga 23 a pag. 5 riga 11).

All'U.T. del Comune di Castiglione delle Stiviere, si è appurato telefonicamente, che la Via John e Robert Kennedy risulta essere inserita nell'elenco delle strade comunali urbane d'uso pubblico.

**\_OMISSIS\_**

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 20, PIANO PT**

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

In data 07/11/2023 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere, a seguito di istanza accesso agli atti depositata in data 02/11/2023, per visionare i documenti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per anno di costruzione, identificativi catastali, indirizzo dell'immobile, rilascio titoli abilitativi.

Di seguito quanto emerso:

**ANNO DI COSTRUZIONE E ANNO DI SANATORIA**

L'immobile in oggetto interessato dal pignoramento era stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 852 rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 27/11/1969, e successivamente era stato rilasciato certificato d'abitabilità in data 20/04/1971 sempre con il n. 852.

In data 22/07/1991 veniva rilasciata Concessione a Sanatoria n. 179 per opere in difformità riguardanti esclusivamente il piano interrato (seminterrato) nel quale si trova la cantina di pertinenza.

**REGOLARITÀ L. 47/1985 e ss.mm.ed ii.**

Oltre alla pratica per l'ottenimento Titolo abilitativo di cui al paragrafo "Anno di costruzione" del presente titolo non sono state trovate altre pratiche (varianti in corso d'opera, condoni o richieste di sanatoria, richieste titolo abilitativi per opere di qualsiasi natura), riguardanti la porzione destinata agli ambienti abitativi.



*Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati alla richiesta del titolo abilitativo si è riscontrata una modifica non autorizzata, per la quale sarà necessario sanare la situazione con la presentazione di una CILA TARDIVA. La pratica dovrà coinvolgere anche l'alloggio a confine, in quanto la modifica riscontrata ha invaso appunto l'alloggio a confine. La sanatoria comporta un'oblazione pari a Euro 1000,00 (diconsi euro mille/00) che, in questo caso, dovrà essere moltiplicato per due oltre al pagamento dei diritti di segreteria pari a Euro 100,00 (diconsi euro cento/00). L'oblazione è secondo le norme attuali. Inoltre dovranno essere quantificate anche le spese tecniche per la presentazione della pratica.*

#### **AGIBILITA'**

*Nella cartella (pratica edilizia n. 852 del 11/08/1969 prot. n. 4735 intestata a Bodini/Merli/Gastaldi) visionata durante l'accesso agli atti si prendeva visione del Certificato di abitabilità del 20/04/1971 prot. n. 852.*

#### **CERTIFICAZIONE APE**

*Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile di perizia attraverso il portale CENED inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.*

#### **DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Durante il sopralluogo non sono stati trovati documenti di conformità e nella cartella visionata durante l'accesso agli atti in Comune di Castiglione delle Stiviere non sono state trovate dichiarazioni di conformità.*

#### **PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO**

*La modifica di superficie dell'appartamento a seguito ampliamento, richiede istanza per rilascio di concessione in sanatoria.*

*Si ricorda che le pratiche di cui sopra dovranno essere redatte e depositate entro i termini previsti dalla normativa vigente.*

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY, EDIFICIO FG 57, SCALA P.LLA 204, INTERNO SUB 43, PIANO PI**

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

*In data 07/11/2023 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere, a seguito di istanza accesso agli atti depositata in data 02/11/2023, per visionare i documenti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per anno di costruzione, identificativi catastali, indirizzo dell'immobile, rilascio titoli abilitativi.*

*Di seguito quanto emerso:*

#### **ANNO DI COSTRUZIONE**

*L'immobile in oggetto interessato dal pignoramento era stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 956 rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 25/05/1970, e successivamente era stato rilasciato Certificato di agibilità in data 27/09/1971 sempre con il n. 956.*

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

*Esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione.*

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA JOHN E ROBERT KENNEDY N. 36, EDIFICIO 2 "BELGIO", INTERNO SUB 21, PIANO PI**

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

*In data 07/11/2023 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere, a seguito di istanza accesso agli atti depositata in data 02/11/2023, per visionare i*



documenti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per anno di costruzione, identificativi catastali, indirizzo dell'immobile, rilascio titoli abilitativi.

Di seguito quanto emerso:

#### **ANNO DI COSTRUZIONE E ANNO DI SANATORIA**

L'immobile in oggetto interessato dal pignoramento era stato costruito in forza di Licenza di Costruzione n. 852 rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 27/11/1969, e successivamente era stato rilasciato certificato d'abitabilità in data 20/04/1971 sempre con il n. 852.

In data 22/07/1991 veniva rilasciata Concessione a Sanatoria n. 179 per opere in difformità riguardanti esclusivamente il piano seminterrato nel quale si trova la cantina di pertinenza.

REGOLARITA' L. 47/1985 e s.m.o i.

Oltre alla pratica per ottenimento Titolo abilitativo in Sanatoria di cui al paragrafo "Anno di costruzione" del presente titolo non sono state trovate altre pratiche (varianti in corso d'opera), richieste titolo abilitativi per opere di qualsiasi natura riguardanti la porzione destinata agli ambienti abitativi.

Al piano interrato (seminterrato) la distribuzione degli spazi comuni e la posizione della cantina non coincidono con quanto condonato con la pratica autorizzata il 22/07/1991, ma il tutto è rimasto invariato secondo il titolo abilitativo in origine (852/69).

#### **AGIBILITA'**

Nella cartella (pratica edilizia n. 852 del 11/08/1969 prot. n. 4735 intestata a \_ OMISSIS \_) durante l'accesso agli atti si prendeva visione del Certificato di abitabilità del 20/04/1971 prot. n. 852. Mentre nella pratica di condono edilizio n. 649 del 31/03/1987 prot. n. 5223 è stata rilasciata la Concessione a Sanatoria n. 179 del 22/07/1991 per opere in difformità riguardanti esclusivamente il piano interrato (seminterrato) nel quale si trova la cantina di pertinenza, ma non è mai stata rilasciata l'agibilità a sanatoria relativa.

#### **DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

Durante il sopralluogo non sono stati trovati documenti di conformità e nella cartella visionata durante l'accesso agli atti in Comune di Castiglione delle Stiviere non sono state trovate dichiarazioni di conformità.

#### **PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO**

La pratica di condono edilizio n. 649 del 31/03/1987 prot. n. 5223 intestata a \_ OMISSIS \_, riguardante la modifica distributiva e cambio d'uso del piano interrato (seminterrato) ove insiste la cantina dedicata all'alloggio relativo pignorato, si fa presente che in realtà le opere edili non sono state realizzate per il solo condominio "2" denominato "Belgio" al civ. n. 36 e pertanto lo stato dei luoghi è rimasto inalterato.

Pertanto la regolarizzazione, o per meglio dire la mancata realizzazione delle opere riguardanti il solo piano interrato (seminterrato) del condominio "2" denominato "Belgio", dovrà essere sottoscritto anche dagli altri condomini, in quanto interessa spazi comuni e altre unità.

Si ricorda che le pratiche di cui sopra dovranno essere redatte e depositate entro i termini previsti dalla normativa vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI \_OMISSIS\_**

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

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

#### **A) VINCOLI:**

- è esclusa la facoltà di sopraelevare, anche in via precaria, per i proprietari di locali all'ultimo piano o di lastrici solari o di terrazze, in tutti i fabbricati del complesso condominiale "Le Nazioni";

- è vietato installare in qualsiasi punto del complesso condominiale "Le Nazioni", anche in via provvisoria, attrezzature e macchine che possono causare rumori molesti o vibrazioni, ed è parimenti proibito tenere in deposito sostanze pericolose o maleodoranti;

- la sosta dei mezzi di trasporto nel cortile comune potrà aver luogo unicamente nelle zone appositamente contrassegnate.

#### **B) ONERI CONDOMINIALI:**



- i comproprietari del complesso condominiale "Le Nazioni" provvederanno alla manutenzione dei giardini, impegnandosi in particolare a mantenere e, se nel caso, sostituire puntualmente alberi e piante;

- non si è a conoscenza di un amministratore di condominio in merito a insoluti riguardante l'u.i. pignorata, così come eventuali spese ordinarie di condominio. \_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., relazione agli atti della presente procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le visure ipotecarie e catastali.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di trasferimento potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

**La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:**

**Lotto UNICO:** prezzo base € **42.500,00** e offerta minima € **31.875,00**;

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

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 11 ottobre 2024**.

**I bonifici** di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 8 ottobre 2024**.

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

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

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

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);



- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 21 I 03267 11500 0003 0000 0606 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 21 I 03267 11500 0003 0000 0606 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova.

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

**Si ribadisce che è obbligatorio:**

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

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, i bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 8 ottobre 2024.**

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

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

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

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si



lotto UNICO	PB € 42500,00 OM € 31875,00
----------------	--------------------------------

deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT 21 I 03267 11500 0003 0000 0606 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

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

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

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

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

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

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



copia del Mutuo stipulato.

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

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

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

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

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;

- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;

- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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

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

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

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

#### FATTA AVVERTENZA

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

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



<b>lotto</b> <b>UNICO</b>	<b>PB € 42500,00</b> <b>OM € 31875,00</b>
------------------------------	--

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

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

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

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

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

Mantova, 24 giugno 2024

il commercialista delegato  
**dottorssa Anna Sganzerla**

