

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°6/2021 con riunita la N°53/2021 - 121/2020 - 119/2021  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dottor Andrea Gibelli

1<sup>^</sup> vendita

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

Il professionista delegato **Dott.ssa ROBERTA MATERA**

**VISTA**

l'ordinanza in data 11 novembre 2022 con la quale il Giudice dell'Esecuzione:

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

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

che il giorno **19 luglio 2023** alle ore 15.30 e segg., **alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio n. 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 villa unifamiliare di due piani fuori terra con cantina e area cortiva esclusiva e garage in corpo staccato di un piano fuori terra collegato alla villa da un porticato. Il fabbricato è ubicato in posizione periferica del comune di Casaloldo (Mn), via San Vito n. 11/A - 11/B e censito al Catasto Fabbricati come segue:

\* foglio **6**, particella **844**, sub **1**, categoria **A/7**, classe 3, consistenza 14,5 vani, superficie catastale totale 360 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 346 mq, rendita euro 1.123,29, Via San Vito n. 11, piano T-1;

\* foglio **6**, particella **844**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita euro 56,04, Via San Vito n. 13, piano T

**LOTTO 2**

Piena proprietà di appartamento ubicato al piano primo di condominio di due piani fuori terra con garage al piano interrato, sito in zona semi-centrale del Comune di Casaloldo (Mn), via dei Caduti n. 2 e censito al catasto Fabbricati come segue:

\* foglio **6**, particella **52**, sub **3**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita euro 207,36, Viale Dei Caduti n. CM, piano 1;

\* foglio **6**, particella **52**, sub **20**, categoria **C/6**, classe U, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 26,86, Viale Dei Caduti n. CM, piano ST;

**LOTTO 4**

Piena proprietà di fabbricato residenziale bifamiliare diviso in due porzioni, ognuna disposta su due piani fuori terra, seminterrato, annesso garage e accesso indipendente con area cortiva pertinenziale comune sulla quale insiste altro garage in corpo staccato. Il tutto sito nel comune di Casaloldo (Mn), via Togliatti n. 4 e n. 6, censito al Catasto Fabbricati come segue:

\* foglio **6**, particella **123**, sub **3**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 8,0 vani, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 177 mq, rendita euro 495,80, Via

Palmiro Togliatti n. 4, piano S1-T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **6**, particella **123**, sub **4**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 25,51, Via Palmiro Togliatti n. CM, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **6**, particella **123**, sub **5**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 8,0 vani, superficie catastale totale 169 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 165 mq, rendita euro 495,80, Via Palmiro Togliatti n. 6, piano S1-T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **6**, particella **123**, sub **6**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 25,51, Via Palmiro Togliatti n. CM, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **6**, particella **123**, sub **7**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita euro 18,80, Via Palmiro Togliatti n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **6**, particella **123**, sub **8**, categoria **BCNC**, Via Palmiro Togliatti n. CM, piano T;

### **LOTTO 5**

Nuda proprietà per la quota di 2/4 di ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra con annessa area cortiva pertinenziale e terreno. Il tutto sito in Casaloldo (Mn), via Trieste n. 12 e censito al Catasto Fabbricati come segue:

\* foglio **14**, particella **292**, categoria **A/4**, classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 122 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita euro 144,61, Via Trieste n. 12, piano T-1;

e al Catasto Terreni come segue:

\* foglio **14**, particella **293**, vigneto cl. **1**, mq 560, RD 6,94, RA 4,34;

(Dal CDU, il Responsabile del Servizio Tecnico certifica che suddetto terreno in PGT del Comune di Casaloldo risulta ricadere nel seguente ambito: AMBITO TERRITORIALE CONSOLIDATO – AC1 CENTRO STORICO - AREA DI PARTICOLARE TUTELA - RISPETTO CAMPI ELETTRROMAGNETICI).

### **STATO OCCUPAZIONE**

Il Custode Giudiziario ha comunicato quanto segue:

- Lotto 1: occupato dai debitori esecutati;
- Lotto 2 : in corso di liberazione;
- Lotto 4 : in corso di liberazione;
- Lotto 5 : in corso di liberazione;

### **PERIZIA**

Il Perito stimatore nella propria perizia attesta che il **LOTTO 1** è costituito dai seguenti beni:

- **BENE N. 1**: foglio **6**, particella **844**, sub **1**, categoria **A/7**;

- **BENE N. 2**: foglio **6**, particella **844**, sub **2**, categoria **C/6**;

### **CONFINI**

- **BENE N. 1**: da Nord ed in senso N.E.S.O.: con area cortiva di pertinenza, con area cortiva di pertinenza, ancora con area cortiva di pertinenza e part. 844 sub. 2, con area cortiva di pertinenza e come meglio in mappa e di fatto;

- **BENE N. 2**: da Nord ed in senso N.E.S.O.: con part. 844 sub. 1, con area cortiva di pertinenza, con part. 904, con area cortiva di pertinenza e come meglio in mappa e di fatto;

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

- **BENE N. 1** e **BENE N. 2**: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

- **BENE N. 1**

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.

Il compendio immobiliare pignorato - villa con cantina, area cortiva esclusiva e garage - è stato edificato tra la fine del 1999 e il 2002 in forza dei seguenti atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN):

- D.I.A. 33/99 Prot. n. 4397 del 21/10/1999, presumibilmente per la costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia 76/99 del 08/10/1999,"per la costruzione di villa unifamiliare; Denuncia di Inizio lavori in data 10/11/1999; si precisa che in detta Concessione Edilizia si legge: "la presente è da ritenersi valida solo a seguito di stipula notarile della Convenzione Urbanistica relativa all'attuazione della variante al Piano di lottizzazione n. 10/b";
- Istanza per trasferimento Concessione Edilizia Prot. 3068 del 29/06/2000;
- Verbale di collaudo delle opere in cemento armato del 02/10/2000, depositato presso l'ufficio del Genio civile il 07/11/2000, come da ricevuta n. 11 di Prot.;
- Comunicazione di Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.8/2002 Prot 1096 del 13/03/2002, avente per oggetto Variante in corso d'opera alla C.E. 76/99;
- Permesso di Abitabilità n. 4 pratica edilizia n.5/1999 (Prot. 224), in forza del quale il compendio risulta abitabile dal 22/07/2002.

Mediante accessi agli atti effettuati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) in data 16/07/2021 e 05/08/2022, il CTU prendeva visione delle certificazioni di conformità degli impianti rilasciate nel 2001(certificato di conformità degli impianti elettrici del 29/10/01 e certificato di conformità degli impianti idrotermosanitari in data 15/02/01) a corredo della domanda di Abitabilità;

#### - **BENE N. 2**

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.

Il compendio immobiliare pignorato - villa con cantina, area cortiva esclusiva e garage - è stato edificato tra la fine del 1999 e il 2002 in forza dei seguenti atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN):

- D.I.A. 33/99 Prot. n. 4397 del 21/10/1999, presumibilmente per la costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia 76/99 del 08/10/1999,"per la costruzione di villa unifamiliare; Denuncia di Inizio lavori in data 10/11/1999; si precisa che in detta Concessione Edilizia si legge: "la presente è da ritenersi valida solo a seguito di stipula notarile della Convenzione Urbanistica relativa all'attuazione della variante al Piano di lottizzazione n. 10/b";
- Istanza per trasferimento Concessione Edilizia Prot. 3068 del 29/06/2000;
- Verbale di collaudo delle opere in cemento armato del 02/10/2000, depositato presso l'ufficio del Genio civile il 07/11/2000, come da ricevuta n. 11 di Prot.;
- Comunicazione di Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.8/2002 Prot 1096 del 13/03/2002, avente per oggetto Variante in corso d'opera alla C.E. 76/99;
- Permesso di Abitabilità n. 4 pratica edilizia n.5/1999 (Prot. 224), in forza del quale il compendio risulta abitabile dal 22/07/2002.

E' presente agli atti del Comune di Casaloldo, a corredo della domanda di Abitabilità, il certificato di conformità degli impianti elettrici in data 29/10/01.

\*\*\*\*\*

Il Perito stimatore nella propria perizia attesta che il **LOTTO 2** è costituito dai seguenti beni:

**BENE N. 3:** foglio **6**, particella **52**, sub **3**, categoria **A/2**;

**BENE N. 4:** foglio **6**, particella **52**, sub **20**, categoria **C/6**;

#### **CONFINI**

**BENE N° 3:** l'appartamento è confinante da Nord in senso N.E.S.O.: con vano scala comune e altre ragioni, con vano scala comune e vuoto su area cortiva comune, con altre ragioni, con vuoto su area cortiva comune e come meglio in mappa e di fatto.

**BENE N° 4:** Il garage di cui al Bene n. 4 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.: con area cortiva comune (mapp. 52/305), ancora con area cortiva comune (mapp. 52/305), con altre unità mapp. 52, ancora con altre unità mapp. 52 e come meglio in mappa e di fatto.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

**BENE N. 3 e BENE N. 4**

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

#### **PARTI COMUNI**

Il **BENE N. 3** e il **BENE N. 4** sono inseriti in un complesso condominiale e l'area cortiva di

manovra, il parcheggio e il vano scala costituiscono parti comuni;

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Il **BENE N. 3** e il **BENE N. 4** non sono gravati da censo, livello o usi civici;

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 3**

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.

Il compendio immobiliare pignorato - appartamento e garage in fabbricato condominiale - è stato edificato tra il 1979 e il 1982 in forza dei seguenti atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN):

- Concessione Edilizia n. 23 (Prot. n. 1134) del 06/12/1978, "per la costruzione di n. 12 appartamenti e negozio";

- Permesso di Abitabilità n. 278, in forza del quale il compendio risulta abitabile dal 02/03/1982.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del compendio pignorato di cui al Lotto 2, il CTU riscontrava alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. In particolare, notava l'assenza del tramezzo che avrebbe dovuto separare il soggiorno dall'ingresso all'interno dell'unità abitativa. Secondo le indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico di Casaloldo, la sanatoria per tale difformità potrà essere presentata a mezzo SCIA.

#### **BENE N° 4**

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. Il compendio immobiliare pignorato - appartamento e garage in fabbricato condominiale - è stato edificato tra il 1979 e il 1982 in forza dei seguenti atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN):

- Concessione Edilizia n. 23 (Prot. n. 1134) del 06/12/1978, "per la costruzione di n. 12 appartamenti e negozio";

- Permesso di Abitabilità n. 278, in forza del quale il compendio risulta abitabile dal 02/03/1982.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

\*\*\*\*\*

Il Perito stimatore nella propria perizia attesta che il **LOTTO 4** è costituito dai seguenti beni:

- Bene N° 9 - foglio 6, particella 123, sub 3, categoria A/2
- Bene N° 10 - foglio 6, particella 123, sub 4, categoria C/6
- Bene N° 11 - foglio 6, particella 123, sub 5, categoria A/2
- Bene N° 12 - foglio 6, particella 123, sub 6, categoria C/6
- Bene N° 13 - foglio 6, particella 123, sub 7, categoria C/6
- Bene N° 14 - foglio 6, particella 123, sub 8, (BCNC)

### **CONFINI**

- **BENE N. 9:** nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.): con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e come meglio in mappa e di fatto.

L'abitazione di cui al Bene n. 9 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO INTERRATO con part. 123/4 e area cortiva comune BCNC part. 123/8, con part. 123/4 e area cortiva comune BCNC part. 123/8, con area cortiva comune BCNC m. 123/8, con part. 123/5; PIANO TERRA con vuoto su part. 123/8 area cortiva comune BCNC, ancora con vuoto su area cortiva comune BCNC part. 123/8, ancora con vuoto su area cortiva comune BCNC part. 123/8, con part. 123/5; PIANO 1 con vuoto su part. 123/8 area cortiva comune BCNC, ancora con vuoto su area cortiva comune BCNC part.123/8, ancora con vuoto su area cortiva comune BCNC part. 123/8,

con part. 123/5 e come meglio in mappa e di fatto.

**BENE N. 10:** nell'insieme, da Nord e in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):  
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e  
come meglio in mappa e di fatto.

Il garage di cui al Bene n. 10 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO INTERRATO con area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8, con area cortiva comune  
B.C.N.C. part. 123/8, con part. 123/3, con part. 123/3 e come meglio in mappa e di fatto.

**BENE N. 11:** nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):  
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e  
come meglio in mappa e di fatto.

L'abitazione di cui al Bene n. 11 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO INTERRATO con part. 123/6 e area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8, con part. 123/3,  
con area cortiva comune BCNC part. 123/8, ancora con part. 123/8;

PIANO TERRA con vuoto su part. 123/8 area cortiva comune B.C.N.C., con part. 123/3, con vuoto  
su area cortiva comune BCNC part. 123/8, ancora con vuoto su part. 123/8;

PIANO 1 con vuoto su part. 123/8 area cortiva comune B.C.N.C., con part. 123/3, con vuoto su area  
cortiva comune BCNC part. 123/8, ancora con vuoto su part. 123/8 e come meglio in mappa e di  
fatto.

**BENE N. 12:** nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):  
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e  
come meglio in mappa e di fatto.

Il garage di cui al Bene n. 12 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO INTERRATO

con area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8, con part. 123/3, con part. 123/3, ancora con area  
cortiva comune part. 123/8 e come meglio in mappa e di fatto.

**BENE N. 13:** nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):  
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e  
come meglio in mappa e di fatto. Il garage di cui al Bene n. 13 è confinante da Nord in senso  
N.E.S.O.:PIANO TERRA con area cortiva comune B.C.N.C. part. 123/8 (Bene n. 14) su tutti i lati e  
come meglio in mappa e di fatto.

**BENE N. 14:** nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il lotto (part. 123/8 B.C.N.C.):  
con altre ragioni (part. 427), con part.124, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/304 e  
come meglio in mappa e di fatto.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 è stata accertata la corrispondenza tra i dati  
specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Sono state riscontrate invece delle  
difformità, tra le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale  
di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, che hanno reso necessario  
l'aggiornamento del catasto.

#### **BENI N. 9 e N. 10**

Per l'unità abitativa, porzione di edificio bifamiliare, di cui al Bene n. 9, il CTU, in occasione del  
sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono  
nella creazione di una lavanderia e di un ripostiglio oltre alla dovuta classazione da rustico a garage,  
mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone nella zona  
notte (con conseguente incremento della superficie dell'abitazione).

Lo scrivente perito ha provveduto, quindi, alla variazione catastale DOCFA per le planimetrie dei  
Beni 9 (abitazione) e 10 (garage annesso), adeguando gli stessi alle categorie e alla catalogazione  
vigente Agenzia del Territorio / Entrate.

#### **BENI N. 11 e N. 12**

Per l'unità abitativa, porzione di edificio bifamiliare, di cui al Bene n. 11, il CTU, in occasione del  
sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono  
nella creazione di una lavanderia oltre alla dovuta classazione da rustico a garage, mentre al piano  
primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità  
abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione).

Lo scrivente perito ha provveduto, quindi, alla variazione catastale DOCFA per le planimetrie dei Beni 11 (abitazione) e 12 (garage annesso), adeguando gli stessi alle categorie e alla catalogazione vigente Agenzia del Territorio / Entrate.

#### **BENE N. 13**

Si precisa che essendo stato edificato in abuso e non censito catastalmente non è possibile attestare alcuna corrispondenza rispetto a quanto all'atto di pignoramento. In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava l'esistenza di un corpo staccato adibito a rimessa costruito sull'area cortiva comune di pertinenza del fabbricato bifamiliare e non presente in mappa. Tale difformità, tra l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, ha reso necessario l'aggiornamento del catasto.

#### **BENE N. 14 (Area cortiva comune)**

In occasione del sopralluogo il CTU riscontrava l'esistenza di un corpo staccato adibito a rimessa costruito sull'area cortiva comune (Bene n. 14) di pertinenza del fabbricato bifamiliare e non presente in mappa. Lo scrivente perito provvedeva perciò ai rilievi celerimetrici e stazione satellitare con appoggio ai punti fiduciali di rete, alla presentazione di Tipo Mappale PREGEO per inserimento in mappa di nuovo fabbricato.

#### **PARTI COMUNI**

**Il mappale 123/8 (Bene n. 14) costituisce B.C.N.C.** alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo (MN) Fg. 6 mappali 123/3 (abitazione - Bene n. 9), 123/4 (garage - Bene n. 10), 123/5 (abitazione - Bene n. 11), 123/6 (garage - Bene n. 12), 123/7 (garage in corpo staccato - Bene n. 13).

Tale area cortiva comune (B.C.N.C.) di pertinenza del fabbricato bifamiliare, delimitata da recinzione, è organizzata a verde (prato ed essenze arboree e arbustive varie, tra cui anche due palme sul lato Sud). Su di essa insiste un fabbricato di modeste dimensioni (ml. 5.00\*2,40) eretto in abuso, con destinazione rustico/rimessa (Bene n. 13), presumibilmente da demolire (non rispetta, infatti, le distanze minime dai confini sui lati Ovest e Nord).

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

I beni di cui al Lotto 4 non sono gravati da censo, livello o usi civici;

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

##### **BENE N° 9**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";
- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.
- 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.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964 .

**SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITÀ EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.**

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);
- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);
- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

### **BENE N° 10**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";
- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.
- 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.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964.

**SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.**

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);
- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);
- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla

documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

#### **BENE N° 11**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";
- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.
- 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.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);
- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);
- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

#### **BENE N° 12**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";
- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.

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.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano **seminterrato** consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

### **BENE N° 13**

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 non risulta agibile. Il manufatto, di ridotte dimensioni (ml. 5,00\*2.40 circa), risulta edificato in assenza di autorizzazioni.

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.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze, il CTU ha riscontrato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964.

SI PRECISA CHE, TRATTANDOSI DI UN UNICO LOTTO (LOTTO 4) CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI IRREGOLARITA' EDILIZIE PER TUTTI I BENI CHE LO COMPONGONO, SI CONSIGLIA DI PREDISPORRE UNA SANATORIA RIFERITA ALL'INTERO COMPENDIO.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone della zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), il CTU, in occasione del sopralluogo ha rilevato alcune variazioni distributive interne che, al piano

seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1, trattasi di costruzione di scarsa qualità.

#### **BENE N° 14**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il compendio immobiliare pignorato - edificio bifamiliare composto di due abitazioni, due garages interni, un garage esterno e area cortiva pertinenziale - è stato edificato tra il 1964 ed il 1965 e ha subito trasformazioni mai autorizzate nei decenni successivi.

Gli atti autorizzativi, reperiti dallo scrivente CTU presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) sono:

- Permesso di Costruire n. 131 del 22/04/1964, avente per oggetto: "licenza per costruire una casa civile a due alloggi, sita in Casaloldo, viale dei Caduti";

- Certificato di Abitabilità n. 51 in data 30/03/1966.

- 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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 9 - BENE N° 10 - BENE N°11 - BENE N° 12 - BENE N° 13 - BENE N° 14**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 4 (Bene 9, 10, 11, 12, 13 e 14) non è inserito in contesto condominiale.

\*\*\*\*\*

Il Perito stimatore nella propria perizia attesta che il **LOTTO 5** è formato dai seguenti beni:

**BENE N. 15:** foglio **14**, particella **292**, categoria **A/4**,

**BENE N. 16:** foglio **14**, particella **293**, **vigneto cl. 1**

#### **CONFINI:**

#### **BENE N. 15**

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il Lotto 5 (part. 292 e 293 fg. 14):

con partt. 285, 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con vaso Sterzola e partt. 669, 664, 294, 39 e come meglio in mappa e di fatto.

La casa di cui al Bene n. 15 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

- PIANO TERRA: con partt. 285 e 287, con area cortiva pertinenziale e part. 293, con partt. 39 e 294, con via Trieste;

- PIANO 1: con partt. 285 e 287, con vuoto su area cortiva pertinenziale e part. 293, con part. 39 e vuoto su part. 294, con vuoto su via Trieste e come meglio in mappa e di fatto.

#### **BENE N. 16**

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il Lotto 5 (part. 292 e 293 fg. 14):

con partt. 285, 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con vaso Sterzola e partt. 669, 664, 294, 39 e come meglio in mappa e di fatto.

Il terreno - edificabile - di cui al Bene n. 16 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

con partt. 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con partt. 669, 664 e 294, con part. 292 e come meglio in mappa e di fatto.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

#### **BENE N. 15**

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

Non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e estratto di mappa e lo stato dei luoghi.

#### **BENE N.16**

È stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e estratto di mappa e lo stato dei luoghi. La coltura da visura catastale è VIGNETO mentre il terreno è a prato con alcune essenze arboree; si rileva, tuttavia, che come attestato dal CDU rilasciato dal Comune di Casaloldo e confermato dall'U.T. del Comune stesso, si tratta di terreno edificabile (compatibilmente con dimensioni e morfologia del mapp. 293) ricadente in zona AC1 CENTRO STORICO, il cui utilizzo è normato secondo quanto previsto dagli allegati di PGT come disponibili presso l'U.T. ed il sito del Comune di Casaloldo.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

##### **BENE N. 15**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche eseguite presso U.T. del Comune di Casaloldo "non sono stati reperiti atti di riferimento in quanto trattasi di edificio ante 1967."

Non sono mai state prodotte Certificazioni energetiche e Dichiarazioni di conformità.

##### **BENE N. 16**

Si precisa che il terreno risulta edificabile facendo comunque attenzione alla morfologia dello stesso e quindi alla sua estensione, alle distanze dai confini e per quanto previsto da NTA e allegati di PGT Comunale

Vincoli od oneri condominiali, se presenti, restano a carico dell'acquirente nei limiti di quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c..

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 esecutiva.

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 1:** prezzo base pari ad € 357.000,00 ed offerta minima che può essere formulata pari ad € 267.750,00;

Rilancio minimo in caso di più offerte di € 10.000,00 entro UN MINUTO.

**Lotto 2:** prezzo base pari ad € 38.250,00 ed offerta minima che può essere formulata pari ad € 28.688,00;

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

**Lotto 4:** prezzo base pari ad € 123.420,00 ed offerta minima che può essere formulata pari ad € 92.565,00;

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

**Lotto 5:** prezzo base pari ad € 16.784,00 ed offerta minima che può essere formulata pari ad € 12.588,00;

Rilancio minimo in caso di più offerte di € 1.000,00 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 14 luglio 2023.**

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 Esecutiva, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca), intestato al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C della procedura con codice IBAN: IT28F0707611500000000304293 - 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 della procedura con codice IBAN: IT28F0707611500000000304293 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data,

l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

Si ribadisce che è **obbligatorio**:

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

In ogni caso, si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 11 luglio 2023.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente con codice IBAN: IT28F070761150000000304293

- BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, intestato alla procedura, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) intestato 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 dell'esecuzione 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.

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

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

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

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

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

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

Si precisa che:

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

presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ed alla relazione del Perito Estimatore sui siti web [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it);

- l'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale" e sul quotidiano "Gazzetta di Mantova";

- il Professionista delegato pubblicherà l'Avviso di vendita sul "Portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dell'art. 18 bis DPR 115/02;

- la pubblicità su ulteriori siti web sarà effettuata da parte del creditore procedente.

#### FATTA AVVERTENZA

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

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

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

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

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e su come partecipare alla vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste 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](mailto:info@notaresmn.it) (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

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

Mantova, 11 aprile 2023

**F.TO IL NOTAIO DELEGATO**  
**Dott.ssa Roberta Matera**

<b>Lotto 1:</b> prezzo base € 357.000,00 ed offerta minima € 267.750,00
<b>Lotto 2:</b> prezzo base € 38.250,00 ed offerta minima € 28.688,00;
<b>Lotto 4:</b> prezzo base € 123.420,00 ed offerta minima € 92.565,00;
<b>Lotto 5:</b> prezzo base € 16.784,00 ed offerta minima € 12.588,00;