TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **194/2023**
GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

2^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Daniela Santa Dezio**

VISTA

l'ordinanza in data 13 maggio 2025 con la quale il Giudice:
- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **"Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - ASTETELEMATICHE"**;

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

che il giorno **18 NOVEMBRE 2026** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto 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 fabbricato agricolo, un terreno e due unità collabenti, il tutto in Comune di Curtatone (MN), Strada Santa, censito come segue:
Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **5**, particella **155**, sub **1**, categoria **D/10**, rendita euro 1.430,00, Strada Santa n. CM, piano T-1;
Catasto Terreni
* foglio **5**, particella **41**, **seminativo cl. 2**, mq 310, RD 2,93, RA 2,48;
Catasto Fabbricati
* foglio **5**, particella **157**, categoria **F/2**, Strada Santa n. CM, piano T;
* foglio **5**, particella **156**, categoria **F/2**, Strada Santa n. CM, piano T.

LOTTO 5

Piena proprietà di fabbricato agricolo e unità collabente, il tutto in Comune di Curtatone (MN), Strada Santa, censito come segue:
Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **20**, particella **140**, sub **3**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 281 mq, superficie catastale totale 800 mq, rendita euro 145,13, Strada Santa n. CM, piano T;
* foglio **20**, particella **138**, sub **3**, categoria **F/2**, Strada Santa n. CM, piano T.
Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:
NCEU del Comune di Curtatone
- foglio 20, particella 138 sub 1 - 140 sub 1;
- foglio 20, particella 138 sub 2.

LOTTO 6

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

Piena proprietà di due abitazioni, un complesso di fabbricati agricoli, altra abitazione, un terreno (reliquato stradale) e un deposito (vasca liquami), il tutto in Comune di Curtatone (MN), Strada vicinale Osanne, censito come segue:
Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **5**, particella **8**, sub **1**, graffata con particella **62** sub **3**, categoria **A/3**, classe 1 consistenza 5 vani, superficie catastale totale 147 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 147 mq rendita euro 142,03, Via Pilla Leopoldo n. 17B, piano T;
* foglio **5**, particella **62**, sub **2**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita euro 156,23, Via Pilla Leopoldo n. 17B, piano T-1;
* foglio **5**, particella **8**, sub **5**, graffata con particelle **61** sub **1**, **62** sub **4**, **63** sub **1**, **64** sub **1**, **79** sub **1**, **80** sub **1**, **81** sub **1**, **83** sub **1**, **84** sub **1**, **85** sub **1**, **86** sub **1**, **87** sub **1**, **88** sub **4**, **142**, **149**, **150**, **151**, categoria **D/10**, rendita euro 32.000, Via Pilla Leopoldo n. CM piano T;
* foglio **5**, particella **8**, sub **4**, graffata con particella **88** sub **3**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 134 mq, rendita euro 170,43, Via Pilla Leopoldo n. CM piano S1-T-1;
Catasto Terreni
* foglio **5**, particella **164**, **relit strad**, mq 55;
Catasto Fabbricati
* foglio **5**, particella **144**, categoria **D/10**, rendita euro 4.006,44, Via Da Denominare n. 17/A, piano T.

LOTTO 7

Piena proprietà di quattro fabbricati civili, un'autorimessa, un deposito (silos) e un complesso di immobili ad uso agricolo, il tutto in Comune di Curtatone (MN), Strada Morante, censito come segue:
Comune di **CURTATONE (D227) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **5**, particella **146**, sub **1**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita euro 298,25, Strada Morante n. 39, piano T-1-2;
* foglio **5**, particella **147**, sub **1**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 124 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita euro 142,03, Strada Morante n. 39, piano T-1;
* foglio **5**, particella **147**, sub **2**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 264 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 264 mq, rendita euro 241,44, Strada Morante n. 39, piano T-1-2;
* foglio **5**, particella **147**, sub **3**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita euro 127,82, Strada Morante n. 39, piano T-1;
* foglio **5**, particella **146**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita euro 21,95, Strada Morante n. 39, piano T;
* foglio **5**, particella **148**, categoria **C/2**, classe 7, consistenza 7 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita euro 10,85, Strada Morante n. CM, piano T;
* foglio **5**, particella **139**, graffata con particelle **146** sub **3**, **147** sub **4**, categoria **D/10**, rendita euro 16.880,00, Strada Morante n. 39, piano T.

Si precisa che risulta trascritta a Mantova in data 18/07/2017 ai n.ri 8462/5374 servitù di passaggio pedonale e carraio.

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtatone in data 10 gennaio 2026 certifica che:

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

"*ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i., che l'area d'interesse sita in questo Comune, risulta così come di seguito identificata:*
Foglio 5
Mappali 8 - 61 - 62 - 63 - 64 - 79 - 80 - 81 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 142 - 149 - 150 - 151 - 164
***Ambiti di trasformazione prevalentemente economici in previsione** ricompresa nell'ambito di trasformazione denominato "**ATEC 101 - Kilometro verde**", da attuare secondo le indicazioni della scheda urbanistica allegata al presente certificato.*
Foglio 6
Mappali 154 - 544
***Zona ZTR3 – tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità** con Indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,40 mq/mq, salvo diverso e precedente utilizzo della capacità edificatoria assegnata.*
Foglio 20
Mappali 138 - 140
Zona E4 – zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali.
Foglio 5
Mappali 41 - 139 - 144 - 146 - 147 - 148 - 155 - 156 - 157
Zona E6 – zona agricola vincolata ad "Ecomuseo della Battaglia" e "Paleoalveo del Fiume Mincio".
Si specifica che:
• tutti i mappali nn. 8 - 61 - 62 - 63 - 64 - 79 - 80 - 81 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 142 - 149 - 150 - 151 - 164 del Foglio n. 5 ed i mappali nn. 154 - 544 del Foglio n. 6 ricadono nella "Rete ecologica regionale di primo livello";
• tutti i mappali nn.138 - 140 del Foglio n. 20 ricadono nella "Rete verde provinciale" ed in ambiti soggetti a "Rischio archeologico";
• parte del mappale 8 del Foglio n. 5, parte dei mappali nn.154 - 544 del Foglio n. 6 e tutto il mappale 676 del Foglio n. 42 ricadono nella "Delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale ..." (S.S. n. 10 e strada comunale Colombina);
• i mappali nn.154 - 544 del Foglio n. 6 ricadono nella "Delimitazione Parco Regionale del Mincio" e in "Ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004";
• i mappali nn. 41 - 155 - 156 - 157 del Foglio n. 5 ricadono in "Ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 – lett. "c" del D.Lgs. n. 42/2004";
• tutti i mappali nn. 8 - 41 - 61 - 62 - 63 - 64 - 79 - 80 - 81 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 142 - 144 - 149 - 150 - 151 - 155 - 156 - 157 - 164 del Foglio n. 5 sono ricompresi nei "Parchi locali di interesse sovracomunale – P.L.I.S. proposta di P.L.I.S. Serraglio"."

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:
"*Lotto 1: occupato senza titolo, si rileva tuttavia un provvedimento di autorizzazione all'occupazione sino all'aggiudicazione emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 17 febbraio 2026.*
Lotto 5: occupato con titolo (contratto di locazione opponibile alla procedura)
Lotto 6: occupato con titolo (contratto di locazione opponibile alla procedura), eccetto bene 16, libero
Lotto 7: occupato con titolo (contratto di locazione opponibile alla procedura)".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:
*"_OMISSIS_*
LOTTO 1
Il lotto è formato dai seguenti beni:

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

- Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
*_OMISSIS_*
CONFINI
BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Il mappale 155 confina a nord con il mappale 37 e 42; ad est con i mappali 42, 157 e 41; a sud con strada Vicinale Osanne e mappale 156; ad ovest con i mappali 38 e 156.
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Il terreno confina a nord con il mappale 157; ad est con il mappale 42; a sud con strada Vicinale Osanne; ad ovest con il mappale 155.
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
L'unità immobiliare confina a nord con il mappale 155; ad est con il mappale 42; a sud con il mappale 41; ad ovest con il mappale 155.
BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Il mappale 156 confina a nord con il mappale 15; ad est con il mappale 155; a sud con il mappale 38; ad ovest con il mappale 38.
*_OMISSIS_*
CRONISTORIA DATI CATASTALI
BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Il fabbricato è stato dichiarato collabente in seguito al sopralluogo effettuato per la redazione della perizia di stima.
DATI CATASTALI
BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 09.05.2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato in planimetria. Da detto confronto è emersa la sostanziale corrispondenza fatta eccezione per alcuni elementi, ovvero la presenza di due porte di collegamento tra alcuni locali del piano primo, che tuttavia non incidono nè sulla rendita catastale nella sulla sua classificazione.
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
In occasione del sopralluogo si è potuto prendere atto che porzione del tetto e del primo solaio erano crollate. Il fabbricato è quindi stato dichiarato collabente.
STATO CONSERVATIVO
BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
L'immobile versa in un cattivo stato manutentivo. Alcune porzioni di solaio risultano crollate e sono presenti numerose infiltrazioni d'acqua dal tetto.
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
L'immobile versa in avanzato stato di crollo.

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Il fabbricato è collabente in quanto porzione del tetto e del primo solaio risultano crollati.
*_OMISSIS_*
REGOLARITÀ EDILIZIA
BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto gli immobili in esame.
Da ricerche effettuate presso il geoportale della Regione Lombardia è emerso che la corte agricola in esame è rappresentata nell'ortofoto del 1954.
In mancanza di documenti ufficiali non ci si esprime sulla regolarità edilizio-urbanistica.
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° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto gli immobili in esame.
Da ricerche effettuate presso il geoportale della Regione Lombardia è emerso che la corte agricola in esame è rappresentata nell'ortofoto del 1954.
In mancanza di documenti ufficiali non ci si esprime sulla regolarità edilizio-urbanistica.
BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto gli immobili in esame.
Da ricerche effettuate presso il geoportale della Regione Lombardia è emerso che la corte agricola in esame è rappresentata nell'ortofoto del 1954.
In mancanza di documenti ufficiali non ci si esprime sulla regolarità edilizio-urbanistica.
*_OMISSIS_*
LOTTO 5
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
- Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
- Bene N° 11 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
DESCRIZIONE
*_OMISSIS_*
BENE N° 11 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Unità immobiliare soppressa.
*_OMISSIS_*
CONFINI
BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Il terreno di cui al mappale 140 confina a nord con i mappali 151, 26 e 25; ad est con i mappali 25, 26, 50 e 149; a sud con i mappali 50 e 149; ad ovest con i mappali 149 e 151.
Il fabbricato di cui al mappale 140 sub. 3 confina tutt'attorno con l'area cortiva di cui al mappale 140 sub. 3.
BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Il fabbricato di cui al mappale 138 sub 3 confina tutt'attorno con l'area cortiva di cui al mappale 140 sub. 3.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Durante il sopralluogo si è preso atto che porzione dell'unità immobiliare, contenuta nella stessa scheda planimetrica ma in corpo di fabbricata distaccato, versava in condizioni precarie. Si è quindi deciso di "staccare" tale porzione e di dichiararla collabente tramite un aggiornamento catastale.
BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 11 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Corrispondenza catastale
In sito non vi è traccia di questi fabbricati collabenti. L'unità immobiliare è stata soppressa nel corso della presente perizia.
STATO CONSERVATIVO
BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Il deposito versa in un cattivo stato manutentivo.
BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
Trattasi di unità collabente con porzione di copertura crollata.
*_OMISSIS_*
REGOLARITÀ EDILIZIA
BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- Concessione Edilizia n. 5848 del 18.12.1984 avente per oggetto la manutenzione di fabbricati esistenti e la demolizione di rustici;
- Concessione Edilizia n. 9823/88 del 21.02.1989 + stralcio del progetto architettonico per la costruzione di vasca liquami.
Non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto la costruzione dei fabbricati oggi visionabili, tuttavia si è rilevata traccia degli immobili in oggetto sull'ortofoto del 1954.
BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- Concessione Edilizia n. 5848 del 18.12.1984 avente per oggetto la manutenzione di fabbricati esistenti e la demolizione di rustici;
- Concessione Edilizia n. 9823/88 del 21.02.1989 + stralcio del progetto architettonico per la costruzione di vasca liquami.
Non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto la costruzione dei fabbricati oggi visionabili, tuttavia si è rilevata traccia degli immobili in oggetto sull'ortofoto del 1954.
LOTTO 6
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
*_OMISSIS_*

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 8, nella sua interezza, confina a nord con SS10 Padana Inferiore e con i mappali 109 e 171; ad est con i mappali 171 e 164 e con strada vicinale Osanne; a sud con i mappali 86, 85, 83, 142 e 143; ad ovest con i mappali 142 e 109 e con SS10 Padana Inferiore.

L'appartamento di cui al mappale 8 sub. 1 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 64 e con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 8, nella sua interessa, confina a nord con SS10 Padana Inferiore e con i mappali 109 e 171; ad est con i mappali 171 e 164 e con strada vicinale Osanne; a sud con i mappali 86, 85, 83, 142 e 143; ad ovest con i mappali 142 e 109 e con SS10 Padana Inferiore.

L'appartamento di cui al mappale 62 sub. 2 confina a nord con la sottostante area cortiva di cui al mappale 8; ad est con la sottostante area cortiva di cui al mappale 8 e con il mappale 64; a sud con il mappale 64 e con la sottostante area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con la sottostante area cortiva di cui al mappale 8.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 8, nella sua interessa, confina a nord con SS10 Padana Inferiore e con i mappali 109 e 171; ad est con i mappali 171 e 164 e con strada vicinale Osanne; a sud con i mappali 86, 85, 83, 142 e 143; ad ovest con i mappali 142 e 109 e con SS10 Padana Inferiore.

L'unità immobiliare Fg. 5, mapp. 8, sub. 5, costituita dall'androne d'ingresso e locale pesa, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con il mappale 62; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8 e con il mappale 88; ad ovest con il mappale 88.

Il mapp. 61, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina tutto attorno con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 62, sub. 4, costituito da locali magazzino, confina a nord con il mappale 62 altro subalterno; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 64; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 63, sub. 1, costituito da mulino silos e locali di deposito, confina a nord con il mappale 88; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con i mappali 81 e 87 e con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 64, sub. 1, costituito da locali spogliatoio e di deposito, confina a nord con il mappale 62; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 79, sub. 1, costituito da porcilaia, confina a nord con il mappale 87; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 80, sub. 1, costituito da porcilaia, confina a nord con il mappale 87; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 81, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con il mappale 87; ad est con il mappale 63 e con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 83, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 143; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 84, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina tutto attorno con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 85, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 143;

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.
Il mapp. 86, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 143; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.
Il mapp. 87, sub. 1, costituito da tettoia di collegamento, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con il mappale 63; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8 e con i mappali 81, 80, 79, 150 e 149; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.
Il mapp. 88, sub. 4, costituito da locali di deposito, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con il mappale 8 sub. 5; a sud con il mappale 63; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.
Il mapp. 142, costituito da vasca liquami, confina a nord con il mappale 8; ad est con i mappali 8 e 143; a sud con il mappale 143; ad ovest con il mappale 109.
Il mapp. 149, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con il mappale 87; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.
Il mapp. 150, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con il mappale 87; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.
Il mapp. 151, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina tutto attorno con l'area cortiva di cui al mappale 8.
BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
Il mappale 8, nella sua interezza, confina a nord con SS10 Padana Inferiore e con i mappali 109 e 171; ad est con i mappali 171 e 164 e con strada vicinale Osanne; a sud con i mappali 86, 85, 83, 142 e 143; ad ovest con i mappali 142 e 109 e con SS10 Padana Inferiore.
L'appartamento di cui al mappale 8 sub. 4 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con il mappale 8 altro subalterno; a sud con il mappale 63; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.
BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
Il mappale 164 confina a nord con il mappale 163; ad est con il mappale 166; a sud con strada Vicinale Osanne; ad ovest con il mappale 8.
BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
Il mappale 144 confina tutto attorno con il mappale 145.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI
BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica ad eccezione dei seguenti "dettagli" che non pregiudicano la bontà del documento in quanto non incidenti sulla rendita catastale:
- presenza di una porta nel corridoio che lo divide in due porzioni;
- presenza di qualche gradino in corrispondenza dell'accesso di alcuni locali.
BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

Dal confronto sono emerse numerose difformità che hanno reso necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica.
BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetria è emersa la sostanziale conformità dei luoghi a quanto rappresentato fatta eccezione per alcune piccole difformità che, tuttavia, non incidono sulla rendita catastale, ovvero:
- mancata presenza in sito della tettoia indicata in prossimità dell'ingresso dell'azienda;
- un paio di finestre che in planimetria sono indicate come porte e ciò in corrispondenza del locale "pesa" e del deposito adiacente;
- spostamento di alcune porte in corrispondenza alla zona spogliatoi/docce. Per le ragioni su esposte si è deciso di non procedere con un aggiornamento delle schede planimetriche del complesso edilizio e neppure con l'aggiornamento della mappa catastale per l'eliminazione della tettoia posta in prossimità dell'ingresso.
All'unità immobiliare Fg. 5, mapp. 8, sub. 5 sono graffate le seguenti unità del Fg. 5:
- mapp. 61, sub. 1;
- mapp. 62, sub. 4;
- mapp. 63, sub. 1;
- mapp. 64, sub. 1;
- mapp. 79, sub. 1;
- mapp. 80, sub. 1;
- mapp. 81, sub. 1;
- mapp. 83, sub. 1;
- mapp. 84, sub. 1;
- mapp. 85, sub. 1;
- mapp. 86, sub. 1;
- mapp. 87, sub. 1;
- mapp. 88, sub. 4;
- mapp. 142;
- mapp. 149;
- mapp. 150;
- mapp. 151.
BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.
*_OMISSIS_*
BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.
STATO CONSERVATIVO
BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
L'unità immobiliare versa in un pessimo stato conservativo e sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua dalla soprastante terrazza, non sussistono le condizioni di salubrità dei luoghi.

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

*_OMISSIS_*
BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
Gli immobili che compongono il complesso immobiliare versano in un cattivo stato manutentivo e sono necessari numerosi interventi di manutenzione.
BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
L'unità immobiliare versa in un pessimo stato conservativo e sono presenti notevoli infiltrazioni d'acqua dal tetto. Ad oggi l'immobile non può considerarsi agibile ed abitabile.
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI
*_OMISSIS_*
BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
Si evidenzia che gli immobili identificati con i mappali 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 149, 150 e 151 risultano coperti con lastre ondulate contenenti fibre d'amianto.
*_OMISSIS_*
NORMATIVA URBANISTICA
BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
*_OMISSIS_*
E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
*_OMISSIS_*

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

REGOLARITÀ EDILIZIA
BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
L'immobile risulta agibile.
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al caseificio + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite; da detto confronto è emerso che:
- le dimensioni in pianta complessive del fabbricato corrispondono a quanto rappresentato nella pratica edilizia del 1954 a meno della tolleranza esecutiva di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01 smi.
- la distribuzione interna è completamente difforme in quanto in progetto era previsto un unico ambiente vuoto mentre ora sono presenti molti locali;
- la destinazione d'uso attuale è di civile abitazione al posto dell'autorizzata "locale lavorazione latte".
Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa.
Non risulta possibile esprimersi sulla "sanabilità" degli interventi realizzati in quanto, in sede di sanatoria, si dovranno fornire le dichiarazioni di conformità degli impianti oltre che ad un certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato. Si procederà nel seguito applicando un coefficiente di svalutazione pari al 30% al valore del fabbricato.
BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio; - pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al caseificio + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997; - permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;
Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite; da detto confronto è emerso che:
- le dimensioni in pianta complessive del fabbricato corrispondono a quanto rappresentato nella pratica edilizia del 1954 a meno della tolleranza esecutiva di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01 smi.
- la distribuzione interna è completamente difforme da quella prevista in progetto.
- la destinazione d'uso attuale è di civile abitazione in contrasto con quanto autorizzato che prevedeva un magazzino per metà della superficie in pianta. Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa.
Non risulta possibile esprimersi sulla "sanabilità" degli interventi realizzati in quanto, in sede di sanatoria, si dovranno fornire le dichiarazioni di conformità degli impianti oltre che ad un certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato. Si procederà nel seguito applicando un coefficiente di svalutazione pari al 30% al valore del fabbricato.
BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al caseificio + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;
Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare quanto realizzato con quanto autorizzato. Dal detto confronto è stato possibile constatare che:
- gli immobili di cui ai mappali 61, 62, 63, 64 e 88 sono stati edificati in epoca antecedente al 1967 poichè rappresentati, seppur schematicamente, su pratiche edilizie del 1962. Solo porzione degli immobili di cui al mappale 88, 62 e 64 sono state trasposte su elaborati grafici.
- l'immobile di cui al mappale 80 è stato edificato nel 1961 ed in data successiva è stato ampliato. La data di ampliamento non è nota ma comunque risale ad un epoca successiva al 30.01.1967 in quanto, in tale data, è stato reperito uno stralcio di progetto in cui tale immobile risultava più corto dell'adiacente mappale 79. Dai rilievi effettuati il fabbricato ha estensione pari a 85,75 m x 14,48 m al posto degli autorizzati 71,70 m x 15,00 m, ragione per cui una porzione di 14,05x14,48 m risulta abusiva.
- l'immobile di cui al mappale 84 è stato edificato nel 1957 e risulta difforme dal titolo edilizio. Dai rilievi effettuati il fabbricato ha un estensione pari a 25 m x 6,87 m al posto degli autorizzati 20,4 m x 6,50 m, ragione per cui una porzione di 39,15 mq risulta abusiva.
- l'immobile di cui al mappale 81 è stato edificato nel 1958 ed ampliato successivamente con l'aggiunta di due locali a servizio del molino. Di tale ampliamento non vi è traccia nelle pratiche edilizie successive ragione per cui si presume che sia irregolare. Dal rilievo effettuato anche le dimensioni della porzione autorizzata, misurata in 50,82x16,43 m, eccedono la tolleranza esecutiva del 2% sulle misure di progetto e pari a 43,40x16,30 m; la porzione eccedente è stata considerata abusiva.
- gli immobili di cui ai mappali 83 e 85 sono stati edificati nel 1965 e non risultano conformi al titolo edilizio poichè realizzati con dimensioni leggermente inferiori a quanto autorizzato. Dal rilievo è emerso che gli immobili hanno dimensione massima pari a 21,30x48,62 m al posto dell'autorizzato 50x20,75 m.
- l'immobile di cui al mappale 86 è stato edificato nel 1964 e risulta difforme dal titolo edilizio poichè realizzato con dimensioni differenti. In loco il fabbricato è stato rilevato in 58,51x8,57 m al

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

posto degli autorizzati 50,50x8,50 m.
- l'immobile di cui al mappale 79 è stato edificato nel 1962 e risulta conforme al titolo edilizio a meno della tolleranza esecutiva del 2%;
- gli immobili di cui ai mappali 149 e 150 sono stati edificati nel 1967 e risultano difformi al titolo edilizio poichè realizzati con dimensioni differenti; nello specifico in sito si sono misurati corpi di fabbrica di estensione pari a 85,75x8,51 m al posto degli autorizzati 86,00x9,50 m;
- l'immobile di cui al mappale 151 è stato edificato nel 1968 ma, in data successiva, è stato allungato di circa 8 m in direzione del campo agricolo di cui al mappale 109. Non si è reperita nessuna pratica edilizia relativa all'ampliamento in parola.
- la vasca dei liquami edificata sul mappale 142 è stata autorizzata in data 1984;
- i due silos e le tettoie esterne sono state edificate in seguito a titolo edilizio del 1997.
Riassumendo si è constata la sostanziale difformità dei fabbricati con la sola eccezione di alcuni immobili come sopra descritto.
Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa. Lo scrivente ritiene che l'unica strada percorribile sia quella della messa in pristino e quindi della demolizione dei corpi aggiunti; ciò in considerazione al fatto che per l'edificazione degli ultimi fabbricati il Comune di Curtatone ha preteso l'apposizione di vincoli edificatori su terreni limitrofi.
I costi stimati per la messa in pristino sono rappresentati da:
- sanzione amministrativa pari a 516,00 € (si attribuisce la sanzione minima)
- costo di demolizione e smaltimento (circa 1998 mc vpp) pari a 34.000,00 €
- smaltimento amianto su 277 mq = 22.000,00 €
- aggiornamento catastale dell'intera corte pari a 10.000,00 €
- pratica edilizia di sanatoria pari a circa 1.500,00 €
Totale = 68.016,00 €
BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al caseificio + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;
Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite; da detto confronto è emerso che:
- l'edificio è ante '67 poichè rappresentato in una pratica edilizia del 1960;
- non vi sono piante che raffigurano l'unità in esame ragione per cui non è possibile esprimersi sull'esistenza di abusi edilizi.
BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
Non sono emerse pratiche edilizie riferite al terreno qui in esame.
BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al caseificio + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;
Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite; da detto confronto non sono emerse irregolarità.
LOTTO 7
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
*_OMISSIS_*
CONFINI
BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
Il mappale 146 confina a nord con il mappale 21; ad est con il mappale 147; a sud con il mappale 21; ad ovest con il mappale 21.
L'abitazione di cui al mappale 146 sub. 1 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 146 e con altra unità immobiliare di cui al mappale 146 sub. 2; ad est con il mappale 147 e con altra unità immobiliare di cui al mappale 146 sub. 3; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 146 e con altra unità immobiliare di cui al mappale 146 sub. 3; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 146.
BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
L'area cortiva di cui al mappale 147 confina a nord con i mappali 21, 141 e 139; ad est con i mappali 139 e 141; a sud con il mappale 141; ad ovest con i mappali 141 e 21 e 146.

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

Il mappale 147, sub. 1 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 4; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 2; a sud con il mappale 147 sub. 2 e con l'area cortiva di cui al mappale 147; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 4.
BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
L'area cortiva di cui al mappale 147 confina a nord con i mappali 21, 141 e 139; ad est con i mappali 139 e 141; a sud con il mappale 141; ad ovest con i mappali 141 e 21 e 146.
Il mappale 147, sub. 2 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 1; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 4; a sud con il mappale 147 sub. 4 e con l'area cortiva di cui al mappale 147; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 1.
BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
L'area cortiva di cui al mappale 147 confina a nord con i mappali 21, 141 e 139; ad est con i mappali 139 e 141; a sud con il mappale 141; ad ovest con i mappali 141 e 21 e 146.
Il mappale 147, sub. 3 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 147; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 4; a sud con il mappale 147 sub. 4; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 147.
BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
Il mappale 146 confina a nord con il mappale 21; ad est con il mappale 147; a sud con il mappale 21; ad ovest con il mappale 21.
L'autorimessa di cui al mappale 146 sub. 2 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 146; ad est con il mappale 147; a sud con il fabbricato di cui al mappale 146 sub. 1; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 146.
BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
Il silos confina tutto attorno con il mappale 141.
BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
L'area cortiva di cui al mappale 147 confina a nord con i mappali 21, 141 e 139; ad est con i mappali 139 e 141; a sud con il mappale 141; ad ovest con i mappali 141 e 21 e 146.
Il mappale 139 confina a nord con il mappale 147 e con il mappale 141; ad est con il mappale 141; a sud con i mappali 141 e 147; ad ovest con il mappale 147.
Il mappale 146 sub. 3 confina a nord con il fabbricato di cui al mappale 146 sub. 1; ad est con il mappale 147; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 146 e con il fabbricato di cui al mappale 146 sub. 1; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 146 e con il fabbricato di cui al mappale 146 sub. 1.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI
BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.
BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.
BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.
BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.
BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.
BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.
Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.
BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetria è emersa la sostanziale conformità dei luoghi a quanto rappresentato fatta eccezione per alcune piccole difformità che, tuttavia, non incidono sulla rendita catastale, ovvero:
- mancata rappresentazione di alcune partizioni interne alle porcilaie;
- mancata rappresentazione di una piccola tettoia;
- uno dei depositi è dotato di un piano primo/sottotetto, piano che però non risulta direttamente raggiungibile se non tramite una botola.
STATO CONSERVATIVO
*_OMISSIS_*
BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
L'abitazione versa in un cattivo stato manutentivo e sono evidenti i segni di risalita capillare di umidità.
BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
L'immobile versa in un discreto stato conservativo, tuttavia si segnala che al piano terra diverse porzioni di intonaco sono affette da umidità da risalita.
BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
L'immobile versa in un pessimo stato conservativo e ad oggi è utilizzato come deposito di materiali vari. Gli impianti non sono funzionanti ed il bagno non è attrezzato. Si esclude che l'immobile possa essere abitabile nelle condizioni in cui versa.
*_OMISSIS_*
BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
L'immobile versa in un cattivo stato conservativo e, a detta del proprietario, non risulta più utilizzato da almeno 50 anni.
BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
Gli immobili che compongono il complesso immobiliare versano in un cattivo stato manutentivo e necessitano di numerosi interventi di manutenzione.
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

Per il raggiungimento del silos si renderà necessario istituire una servitù di passaggio sino alla corte di cui al LOTTO 7.
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI
*_OMISSIS_*
BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
*_OMISSIS_*
Si evidenzia che alcuni dei fabbricati risultano coperti con lastre ondulate contenenti fibre d'amianto.
*_OMISSIS_*
REGOLARITÀ EDILIZIA
BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.
Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia; tuttavia è possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954. E' utile precisare che la tipologia strutturale ed impiantistica presenti testimoniano che l'edificio ha subito un pesante intervento di ristrutturazione edilizia in epoca recente, ovvero tra il 1970 ed il 2000, intervento di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo.
BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.
Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia. E' possibile supporre che l'edificio sia stato costruito

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.

- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia. E' possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.

- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia. E' possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.
Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia. E' possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954.
BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.
Non risulta possibile datare con certezza l'epoca di costruzione del fabbricato in quanto non sono state reperite pratiche edilizie che lo raffigurano. Nell'ortofoto del 1954 il silos non risulta visibile.
BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE
In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:
- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.
Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare quanto realizzato con quanto autorizzato. Dal detto confronto è stato possibile constatare che (si rimanda alla pianta tematica in ultima pagina dell'Allegato 22):
- la porzione più antica della corte è raffigurata sull'ortofoto del 1954 (colore blu) e per la quale non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia;
- una porzione edificata nel 1972 e risistemata nel 1980 (colore giallo) che rispetta le dimensioni massime previste in concessione, a meno della tolleranza esecutiva del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01, ma che presenta difformità edilizia nella distribuzione interna dei locali.
- i n° 2 depositi per attrezzi di cui alla pratica edilizia del 1986 non sono stati realizzati o

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

comunque oggi non sono presenti in sito;
- sono stati individuati dei fabbricati (in rosso) non presenti nell'estratto di mappa allegato alla pratica edilizia del 1972 ma che sono rappresentati come "edifici esistenti" in pratiche edilizie successive. Tali fabbricati verranno considerati come abusivi.
- il fabbricato di cui alla pratica del 1993 non è oggi presente;
- la trasformazione del fabbricato rurale in porcilaia di cui alla pratica edilizia del 1994 non si è mai attuata;
- una porzione di porcilaia è stata realizzata in seguito ad una pratica edilizia del 1999 (in verde); tale porzione risulta conforme ai titoli abilitativi a meno della tolleranza esecutiva del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01.
Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa. Lo scrivente ritiene che l'unica strada percorribile al fine della regolarizzazione sia quella della messa in pristino e quindi della demolizione dei corpi aggiunti; ciò in considerazione al fatto che per l'edificazione degli ultimi fabbricati il Comune di Curtatone ha preteso l'apposizione di vincoli edificatori su terreni limitrofi.
I costi stimati per la messa in pristino sono rappresentati da:
- sanzione amministrativa pari a 516,00 € (si attribuisce la sanzione minima)
- costo di demolizione e smaltimento (circa 7.593 mc vpp) pari a 126.196,00 €
- smaltimento amianto su 1.965 mq pari a 54.314,00 €
- aggiornamento catastale dell'intera corte pari a 10.000,00 €
- pratica edilizia di sanatoria pari a circa 1.500,00 €
Totale = 192.526,00 €".

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.
Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **21 luglio 2026**.
Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:
LOTTO 1: prezzo base **€ 24.225,00** e offerta minima **€ 18.169,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 2.000,00** entro **UN MINUTO**.
LOTTO 5: prezzo base **€ 12.750,00** e offerta minima **€ 9.563,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 1.000,00** entro **UN MINUTO**.
LOTTO 6: prezzo base **€ 1.158.338,00** e offerta minima **€ 868.754,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 50.000,00** entro **UN MINUTO**.
LOTTO 7: prezzo base **€ 492.788,00** e offerta minima **€ 369.591,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 30.000,00** entro **UN MINUTO**.
Per i Lotti 5 6 7: oltre IVA di legge se dovuta.

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 13 novembre 2026**.

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

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 10 novembre 2026**.
Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.
Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.
L'offerta telematica, invece, potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c., c.p.c..
Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:
- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale si riferisce l'offerta; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:
1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
2) se persona giuridica, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.V.A., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

L’offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell’art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell’art. 583 c.p.c., l’Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall’aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l’aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell’Avvocato.
Al di fuori dell’ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall’offerente.

All’offerta di acquisto devono essere allegati:
1) se l'offerente è persona fisica:
- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 90 giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all’acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell’offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;
3) se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;
4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l’offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA RGE 194/2023 con codice IBAN: IT16N0707611500000000304697 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA RGE 194/2023 con codice IBAN: IT16N0707611500000000304697 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.
Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell’operazione.
E' obbligatorio applicare all’offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00 oppure allegare all’offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Le buste cartacee saranno aperte, unitamente alle offerte telematiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.
All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.
Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA RGE 194/2023 con codice IBAN: IT16N0707611500000000304697 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.
Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).
L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile AutotransfertNotares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.
L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.
In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4°

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.
Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..
Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.
Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.
Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:
- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c.

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099

2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: ldealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it;
4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

Si avverte che:
- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.
Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).
Mantova, 21/07/2026.

il professionista delegato
notaio Daniela Santa Dezio

Lotto 1	PB € 24225,00 OM € 18169,00
Lotto 5	PB € 12750,00 OM € 9563,00
Lotto 6	PB € 1158338,00 OM € 868754,00
Lotto 7	PB € 492788,00 OM € 369591,00

Firmato Da: DANIELA SANTA DEZIO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5099