

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **390/2017**
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dottoressa Francesca Arrigoni

3^ vendita

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

Il Notaio delegato **Dottor MASSIMO BERTOLUCCI**

VISTA

l'ordinanza in data 8 giugno 2018 con la quale il Giudice:

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

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

che il giorno **16 OTTOBRE 2024** alle ore **15,30** 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

Proprietà di villetta con annessa area cortiva esclusiva, ubicata in **Viadana (MN)**, Via Luigi Cadorna n. 55, censita al **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune come segue:

- **foglio 23 particella 152** - categoria A/7 - classe 1 - consistenza 4 vani - sup. cat. totale 80 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 53 mq - rendita euro 177,66 - Via Luigi Cadorna n. CM - piano T.

Stato occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO**.

Perizia

L'esperto estimatore, Ing. Amerigo Berto, nella propria perizia attesta che:

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - via Luigi Cadorna, n° 55

CONFINI

Il terreno di cui al mappale 152 che perimetra l'abitazione confina a nord con i mappali 280, 127, 183, 184 e 154, ad est con i mappali 184, 154 e 211, a sud con il mappale 211, 151 e 278, ad ovest con i mappali 151, 278, 280, 127 e 183.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato in data 06.03.2018 è emersa la corrispondenza tra quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi. La planimetria catastale è quindi da ritenersi conforme.

NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU. Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona. L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:

- zona prevalentemente residenziale;



- zona prevalentemente produttiva;
- tessuto urbano consolidato;
- ambito fluviali PAI - C;
- corridoio ecologico di secondo livello.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 06.03.2018 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viadana. In tale occasione si è potuto prendere visione dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 110 del 16.07.1979;
- Stralcio del progetto architettonico autorizzato.

LOTTO 2

Proprietà di edificio residenziale in corso di costruzione ubicato in **Viadana (MN)**, Via Fossola n. 19/21 censito al **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune come segue:

- **foglio 22 particella 158 sub 1** - categoria F/4 - Via Fossola n. 19-21 - piano T-1-2.

Stato occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO**.

Perizia

L'esperto estimatore, Ing. Amerigo Berto, nella propria perizia attesta che:

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 19-21

CONFINI

Il terreno e l'edificio di cui al mappale 158 confina a nord con i mappali 155 e 246, ad est con i mappali 246, 160, 241 e 161, a sud con i mappali 160, 241, 161 e con via Fossola, ad ovest con via Fossola e con il mappale 155 e 246.

CORRISPONDENZA CATASTALE

In sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria, ovvero:

- l'immobile versa in corso di costruzione;
- alcuni solai sono stati demoliti e porzioni di copertura sono crollate;
- alcune porzioni di fabbricato sono state demolite.

Le difformità riscontrate hanno reso necessario sia l'aggiornamento della scheda planimetrica, scheda che si unisce alla perizia, sia la redazione di un tipo mappale aggiornato utile alla ripermetratura dell'edificio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in corso di costruzione/ristrutturazione ed attualmente versa in stato di abbandono; si segnala il crollo di porzione di copertura e la presenza di travi lignee ammalorate

NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU. Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona.

L'area su cui sorge l'immobile è classificata come:

- zona di valore storico e insediativo tradizionale;
- tessuto urbano consolidato;
- ambito fluviali PAI - C;
- corridoio ecologico di secondo livello.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 06.03.2018 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viadana. In tale occasione si è potuto prendere visione dei seguenti documenti:

- Permesso di costruire n° 10/190 del 06.02.2012 + stralcio degli elaborati grafici;
- lettera del Comune di Viadana del 26.11.2012 prot. n° 26105/32685 con la quale si comunicava il



mancato pagamento degli oneri concessori.

LOTTO 3

Proprietà di appartamento distribuito su tre piani con annessa soffitta ubicato in **Viadana (MN)**, Via Fossola n. 2, censito al **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune come segue:

- **foglio 23 particella 30 sub 302** - categoria **A/3** - classe 5- consistenza 4 vani - sup. cat. totale 64 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 64 mq - rendita euro 216,91 - Via Fossola n. 4 - piano T-1-2.

Stato occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO**.

Perizia

L'esperto estimatore, Ing. Amerigo Berto, nella propria perizia attesta che:

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 2

CONFINI

L'appartamento di cui al mappale 30/302 confina a nord con il mappale 29 e con via Fossola, ad est con via Fossola e con il mappale 30/301, a sud con il mappale 30/301 e col 30/303, ad ovest con il canale superiore, con il mappale 29 e col mappale 30/303.

CORRISPONDENZA CATASALE

In sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria, ovvero:

- la scala interna non raggiunge la soffitta, la quale risulta raggiungibile solo tramite una scaletta retrattile;
- nel bagno è presente un una zona rialzata;
- le altezze interne risultano difformi.

Le difformità riscontrate hanno reso necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica, scheda che si unisce alla perizia. Con l'aggiornamento catastale si è resa necessaria la creazione di un nuovo subalterno (BCNC), ovvero il sub. 303 che rappresenta l'area cortiva comune ai subalterni 301 e 302; risulta evidente che tale subalterno non è elencato nell'atto di pignoramento in quanto non esistente a quella data. Con l'aggiornamento planimetrico il catasto ha segnalato la presenza di alcune difformità in mappa, difformità che hanno reso necessaria la redazione di un tipo mappale utile a riperimetrare lo stabile.

PARTI COMUNI

Il cortile posto sul retro dell'immobile, identificato con il subalterno 303, costituisce bene comune non censibile ai sub. 301 e 302.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta doveroso precisare che porzione dell'area cortiva comune, posta sul retro dell'abitazione, è stata ricavata/sottratta dall'area demaniale dello Stato. Dalle planimetrie catastali risulta evidente che l'esatta estensione dell'area cortiva è di circa 7,40 mq; ne discende che porzione della pavimentazione, circa 17,70 mq, dovrà essere rimossa e che la recinzione oggi presente dovrà essere spostata. Le spese per la rimozione sia della pavimentazione eccedente che della recinzione sono stimate in 250,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU. Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona. L'area su cui sorge l'immobile è classificata come: - zona di valore storico e insediativo tradizionale; - tessuto urbano consolidato; - ambito fluviali PAI - C; - corridoio ecologico di secondo livello.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 06.03.2018 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viadana. In tale occasione si è potuto prendere visione dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n° 98 del 20.08.1998;



- Stralcio del progetto architettonico autorizzato;
- Dichiarazione di conformità e certificato di agibilità del 26.11.2003.

LOTTO 4

Proprietà di appartamento distribuito su tre piani con annessa soffitta, ubicato in **Viadana (MN)**, Via Fossola n. 4, censito al **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune come segue:

- **foglio 23 particella 30 sub 301** - categoria **A/3** - classe 5 - consistenza 4 vani - sup. cat. totale 70 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 70 mq - rendita euro 216,91 - Via Fossola n. 2 - piano T-1-2;

Stato occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO**.

Perizia

L'esperto estimatore, Ing. Amerigo Berto, nella propria perizia attesta che:

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Fossola, n° 4

CONFINI

L'appartamento di cui al mappale 30/301 confina a nord con il mappale 30/302, con via Fossola e col mappale 30/303, ad est con via Fossola e con il mappale 31, a sud con il mappale 31, ad ovest con il mappale 30/303 e con il mapp. 30/302.

CORRISPONDENZA CATASTALE

In sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria, ovvero:

- il vano scala è separato dal soggiorno tramite una tramezza ed il ripostiglio non costituisce un locale a sè stante;
- l'accesso al bagno al piano primo non avviene tramite il pianerottolo della scala ma dalla camera da letto attraverso due gradini a scendere;
- la scala interna non raggiunge il sottotetto, difatti per accedere alla soffitta è presente una scaletta retrattile;
- le aperture verso l'esterno della cucina sono differenti;
- le altezze interne sono tutte difformi eccezion fatta per la soffitta.

Le difformità riscontrate hanno reso necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica, scheda che si unisce alla perizia. Con l'aggiornamento catastale si è resa necessaria la creazione di un nuovo subalterno (BCNC), ovvero il sub. 303 che rappresenta l'area cortiva comune ai subalterni 301 e 302; risulta evidente che tale subalterno non è elencato nell'atto di pignoramento in quanto non esistente a quella data. Con l'aggiornamento planimetrico il catasto ha segnalato la presenza di alcune difformità in mappa, difformità che hanno reso necessaria la redazione di un tipo mappale utile a riperimetrare lo stabile.

PARTI COMUNI

Il cortile posto sul retro dell'immobile, identificato con il subalterno 303, costituisce bene comune non censibile ai sub. 301 e 302.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta doveroso precisare che porzione dell'area cortiva comune, posta sul retro dell'abitazione, è stata ricavata/sottratta dall'area demaniale dello Stato. Dalle planimetrie catastali risulta evidente che l'esatta estensione dell'area cortiva è di circa 7,40 mq; ne discende che porzione della pavimentazione, circa 17,70 mq, dovrà essere rimossa e che la recinzione oggi presente dovrà essere spostata. Le spese per la rimozione della recinzione e della pavimentazione eccedente sono stimate in 250,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla al suo interno nessun appezzamento di terreno con estensione superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del CDU. Si è tuttavia reperito uno stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nella zona. L'area su cui sorge l'immobile è classificata come: - zona di valore storico e insediativo tradizionale; - tessuto urbano consolidato; - ambito fluviali PAI - C; - corridoio ecologico di secondo livello.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta agibile.

In data 06.03.2018 è stato eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viadana. In tale occasione si è potuto prendere visione dei seguenti documenti: - Concessione Edilizia n° 98 del 20.08.1998; - Stralcio del progetto architettonico autorizzato; - Dichiarazione di conformità e certificato di agibilità del 26.11.2003

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

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della presente procedura esecutiva.

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

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

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto 1: prezzo base pari ad € **81.760,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **61.320,00**.

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

Lotto 2: prezzo base pari ad € **52.594,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **39.446,00**.

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

Lotto 3: prezzo base pari ad € **16.735,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **12.552,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **1.000,00 entro UN MINUTO**.

Lotto 4: prezzo base pari ad € **17.691,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **13.269,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **1.000,00 entro UN MINUTO**.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

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

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

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da



uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

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

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

All'offerta di acquisto, dovranno essere allegati:

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

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT64O0326711500000300000361, filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT64O0326711500000300000361.

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

Si ribadisce che è obbligatorio:

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, con codice IBAN:IT6400326711500000300000361, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato al Professionista Delegato.

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

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



l'avvenuto versamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che:

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



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

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

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

FATTA AVVERTENZA

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

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

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

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

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

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

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

Mantova, 4 luglio 2024

Il Notaio delegato
Dottor Massimo Bertolucci

Lotto 1	PB € 81760,00 OM € 61320,00
Lotto 2	PB € 52594,00 OM € 39446,00
Lotto 3	PB € 16735,00 OM € 12552,00
Lotto 4	PB € 17691,00 OM € 13269,00

