

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 90/2015**

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 ALESSANDRO PETRINA**

**VISTO**

l'ordinanza in data 22 aprile 2016 e in data 24 maggio 2021 e in data 12 maggio 2023 con la quale il Giudice dell'Esecuzione:

- 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 **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**;

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

che il giorno **25 SETTEMBRE 2024** alle ore **14,30** e segg., **alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via **Primo Maggio nr. 3**, a **San Giorgio Bigarello (MN)**, avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO 1**

Proprietà della quota di 1/2 di piena proprietà e della quota di 1/2 di nuda proprietà di appartamento, situato al piano terra di edificio condominiale di quattro unità abitative e di autorimessa facenti parte di un corpo di fabbrica in linea composto da sei unità, il tutto ubicato nel Comune di **Roncoferraro (MN)**, Strada Ostigliese n. 72 e censito al Catasto Fabbricati del suddetto come segue:

- **foglio 55 particella 55 sub 10** - categoria **A/3** - classe 2 - consistenza 5 vani - sup. cat. totale 79 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 79 mq - rendita euro 204,00 - Strada Ostigliese n. 72 - piano T;
- **foglio 55 particella 54 sub 7** - categoria **C/6** - classe 4 - consistenza mq. 17 - sup. cat. totale 17 mq - rendita euro 44,78 - Strada Ostigliese n. CM - piano T.

Alle suddette unità competono le proporzionali quote sugli enti, spazi, parti e beni comuni.

Precisazioni catastali: il mapp. 55/10 deriva dalla soppressione del mapp. 55/2.

**Stato di occupazione:** sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO MA NELLA DISPONIBILITÀ DEI PROPRIETARI.**

Il perito estimatore Ing. Vittorio Picinelli nella propria ultima perizia di stima agli atti attesta che:

*"Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- *Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.*

*Appartamento, situato al piano terra (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, in zona residenziale, lungo la statale Ostigliese, tra le frazioni di Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.*

- *Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese;*



*Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57).*

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72.** *L'immobile, posto al pianoterra (lato est) di una palazzina di 2 piani, confina nel fg.55:*

- a nord: con la corte comune (mapp.55);
- ad ovest: con l'androne di ingresso e vano scala;
- a sud: con la corte comune (mapp. 55);
- ad est: con la corte comune e con vano tecnico comune (mapp. 55).

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*L'immobile confina, nel fg.55:*

- a nord: con il bene n. 12 (mapp. 54 sub 8);
- ad ovest: con il mapp. 32;
- a sud: con il bene n.10 (mapp. 54 sub 6);
- ad est: con il mapp. 57.

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

**BENE 1**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.*

**BENE 11**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.*

**PARTI COMUNI**

*L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e quindi condivide le parti comuni, consistenti in un vano di ingresso e vano scala, una corte comune, una zona porticata ed un piccolo locale tecnico posto sul lato est dell'edificio con accesso dalla corte comune.*

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

**BENE 1**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.*

**BENE 11**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.*

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

**BENE N° 1**

*Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione per quelle che dipendono dal contesto condominiale, nonché della servitù di passaggio che grava sulla corte comune a favore dei mappali 54, 56 e 57 fg. 55. Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore di terzo soggetto.*

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.55 e n.57.*

*Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore di terzo soggetto*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1**

*Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia Prot. 1458/1977 rilasciata in data 27/8/1977. I locali sono stati dichiarati abitabili in data 9/6/1979, come risulta dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici del comune di Roncoferraro.*

**BENE N° 11**

*L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta oggetto di condono edilizio,*



*esplicitamente autorizzato con concessione n.36 del 19/6/1998."*

**LOTTO 2**

Proprietà della quota di 1/2 di piena proprietà e della quota di 1/2 di nuda proprietà di un appartamento, situato al piano terra (lato ovest) di edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune e di autorimessa facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da sei unità, il tutto sito nel Comune di **Roncoferraro (MN)**, Strada Ostigliese n. 72 e censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- **foglio 55 particella 55 sub 9** - categoria **A/3** - classe 2 - consistenza 4 vani - sup. cat. totale 47 mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 47 mq - rendita euro 163,20 - Strada Ostigliese n. 72 - piano T;

- **foglio 55 particella 54 sub 8** - categoria **C/6** - classe 4 - consistenza mq. 16 - sup. cat. totale 16 mq - rendita euro 42,14 - Strada Ostigliese n. CM - piano T;

Alle suddette unità competono le proporzionali quote sugli enti, spazi, parti e beni comuni.

Precisazioni catastali: il mapp. 55/09 deriva dalla soppressione del mapp. 55/6.

**Stato di occupazione:** sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO MA NELLA DISPONIBILITÀ DEI PROPRIETARI.**

Il perito estimatore Ing. Vittorio Picinelli nella propria ultima perizia di stima agli atti attesta che:

*"Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- *Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72*

*Appartamento, situato al piano terra (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.*

- *Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese;*

*Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55.*

**CONFINI**

**BENE N° 2**

*L'immobile completamente inserito nel fg.55, posto al pianoterra (lato ovest) di una palazzina di 2 piani, confina:*

- *a nord: con la porzione della corte comune (mapp. 55) che prospetta sulla strada statale Ostigliese;*

- *ad est: con l'androne di ingresso e vano scala;*

- *a sud: con la corte comune (mapp. 55);*

- *ad ovest: con la corte comune (mapp. 55).*

**BENE N° 12**

*L'immobile, completamente inserito nel fg.55, confina:*

- *a nord: con il bene n.13 (mapp. 54 sub 9);*

- *ad ovest: con il mapp. 32;*

- *a sud: con il bene n.11 (mapp. 54 sub 7);*

- *ad est: con il mapp. 55*

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

**BENE 2**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.*

**BENE 12**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.*

**PARTI COMUNI**

*L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e quindi condivide le parti comuni consistenti in un vano di accesso e vano scala, una corte comune, una zona porticata ed un*



*piccolo vano tecnico posto sul lato est dell'edificio con accesso dalla corte comune.*

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

**BENE N° 2**

*Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione per quelle che dipendono dal contesto condominiale, nonché della servitù di passaggio che grava sulla corte comune a favore dei mappali 54, 56 e 57 del fg. 55.*

*Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore di soggetto terzo.*

**BENE N° 12**

*Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva del mappale n.55.*

*Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore di soggetto terzo.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 2**

*Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia Prot. 1458/1977 rilasciata in data 27/8/1977.*

*I locali sono stati dichiarati abitabili in data 9/6/1979, come risulta dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici del comune di Roncoferraro.*

**BENE N° 12**

*L'immobile risulta coerente con la planimetria presentata ai competenti uffici catastali in data 3/5/1986, mentre nella documentazione del condono edilizio per le autorimesse confinanti viene dichiarato come già esistente. Sulla scorta di quanto espresso, si può ritenere che lo stesso sia stato legittimamente realizzato."*

### **LOTTO 3**

Proprietà della quota di 1/2 di piena proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà di appartamento, situato al piano primo di edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune e di un autorimessa facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da sei unità, il tutto ubicato nel Comune di **Roncoferraro (MN)**, Strada Ostigliese n. 72, il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- **foglio 55 particella 55 sub 12** - categoria **A/3** - classe 2 - consistenza 5 vani - sup. cat. totale 78 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 78 mq - rendita euro 204,00 - Strada Ostigliese n. 72 - piano 1;

- **foglio 55 particella 54 sub 9** - categoria **C/6** - classe 4 - consistenza mq. 16 - sup. cat. totale 16 mq - rendita euro 42,14 - Strada Ostigliese n. CM - piano T;

Alle suddette unità competono le proporzionali quote sugli enti, spazi, parti e beni comuni.

Precisazioni catastali: il mapp. 55/12 deriva dalla soppressione del mapp. 55/7.

**Stato di occupazione:** sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO MA NELLA DISPONIBILITÀ DEI PROPRIETARI.**

Il perito estimatore Ing. Vittorio Picinelli nella propria ultima perizia di stima agli atti attesta che:

*"Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

*Appartamento, situato al piano primo (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.*

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese;

*Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55.*

**CONFINI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72**

*L'immobile completamente inserito nel fg.55, posto al piano primo (lato est) di una palazzina di 2 piani, confina:*



- a nord: con la corte comune (mapp.55);
- ad est: con vano scala e bene n. 4 (mapp.55 sub.11);
- a sud: con la corte comune (mapp.55);
- ad ovest: con la corte comune (mapp.55).

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*L'immobile, completamente inserito nel fg.55, confina:*

- a nord: con il mapp.55;
- ad ovest: con il mapp.32;
- a sud: con il bene n.12 (mapp.54 sub 8);
- ad est: con il mapp. 55

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

**BENE 3**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.*

**BENE 13**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.*

**PARTI COMUNI**

*L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e quindi condivide le parti comuni consistenti in un vano di accesso e vano scala, una corte comune, una zona porticata ed un piccolo vano tecnico posto sul lato est dell'edificio con accesso dalla corte comune.*

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

**BENE N° 3**

*Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione da quelle che dipendono dal contesto condominiale, nonché della servitù di passaggio che grava sulla corte comune a favore dei mappali 54, 56 e 57 del fg. 55.*

*Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore di terzo soggetto.*

**BENE N° 13**

*Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione da quelle che dipendono dal contesto condominiale.*

*Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore di terzo soggetto.*

*L'immobile gode della servitù di passaggio attraverso il mapp. 55.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 3**

*Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia Prot. 1458/1977 rilasciata in data 27/8/1977.*

*I locali sono stati dichiarati abitabili in data 9/6/1979, come risulta dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici del comune di Roncoferraro.*

**BENE N° 13**

*L'immobile risulta coerente con la planimetria presentata ai competenti uffici catastali in data 3/5/1986, mentre nella documentazione del condono edilizio per le autorimesse confinanti viene dichiarato come già esistente. Sulla scorta di quanto espresso, si può ritenere che lo stesso sia stato legittimamente realizzato"*

**LOTTO 4**

Proprietà della quota di 1/2 di piena proprietà e della quota di 1/2 di nuda proprietà, di appartamento situato al piano primo di edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, e di autorimessa facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da sei unità, il tutto ubicato nel Comune di **Roncoferraro (MN)**, Strada Ostigliese n. 72, il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- **foglio 55 particella 55 sub 11** - categoria **A/3** - classe 2 - consistenza 4,5 vani - sup. cat. totale 63 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 63 mq - rendita euro 183,60 - Strada Ostigliese n. 72 -



piano 1;

- **foglio 55 particella 54 sub 6** - categoria C/6 - classe 4 - consistenza mq. 16 - sup. cat. totale 16 mq - rendita euro 42,14 - Strada Ostigliese n. CM - piano T;

Alle suddette unità competono le proporzionali quote sugli enti, spazi, parti e beni comuni.

Precisazioni catastali: il mapp. 55/11 deriva dalla soppressione del mapp. 55/8.

**Stato di occupazione:** sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO MA NELLA DISPONIBILITÀ DEI PROPRIETARI.**

Il perito estimatore Ing. Vittorio Picinelli nella propria ultima perizia di stima attesta che:

*"Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

*Appartamento, situato al piano primo (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.*

- Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese;

*Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57).*

**CONFINI**

**BENE N° 4**

*L'immobile completamente inserito nel fg.55, posto al piano primo (lato ovest) di una palazzina di 2 piani, confina:*

- a nord: con la corte comune (mapp. 55);

- ad est: con il vano scala e con il bene n. 3 (mapp. 55 sub. 12);

- a sud: con la corte comune (mapp. 55);

- ad ovest: con la corte comune (mapp. 55).

**BENE N° 10**

*L'immobile, completamente inserito nel fg.55, confina:*

- a nord: con il bene n.11 (mapp.54 sub 7);

- ad ovest: con il mapp.32;

- a sud: con il bene n.9 (mapp.54 sub 5);

- ad est: con il mapp.57

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

**BENE 4**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.*

**BENE 10**

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.*

**PARTI COMUNI**

*L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e quindi condivide le parti comuni consistenti in un corridoio di accesso e vano scala, una corte comune ed un piccolo locale tecnico posto sul lato est dell'edificio con accesso dalla corte comune.*

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

**BENE N° 4**

*Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione da quelle che dipendono dal contesto condominiale, nonché della servitù di passaggio che grava sulla corte comune a favore dei mappali 54, 56 e 57 del fg. 55.*

*Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore di terzo soggetto.*

**BENE N° 10**

*Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.55 e n.57.*



*Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore del terzo soggetto.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 4**

*Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia Prot. 1458/1977 rilasciata in data 27/8/1977.*

*I locali sono stati dichiarati abitabili in data 9/6/1979, come risulta dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici del comune di Roncoferraro.*

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*L'immobile risulta oggetto di condono edilizio, esplicitamente autorizzato con concessione n.36 del 19/6/1998."*

**LOTTO 7**

Quota di 1/2 di piena proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà di capannone industriale e di autorimessa, ubicati nel Comune di **Roncoferraro (MN)**, Strada Ostigliese, il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come di seguito:

- **foglio 55 particella 57** - categoria **D/7** - rendita euro 2.836,90 - Strada Ostigliese n. CM - piano T;  
- **foglio 55 particella 54 sub 4** - categoria **C/6** - classe 4 - consistenza mq. 16 - sup. cat. totale 16 mq - rendita euro 42,14 - Strada Ostigliese n. CM - piano T.

**Stato di occupazione:** sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **OCCUPATI E OGGETTO DI TRE LOCAZIONI NON OPPONIBILI COME DA PERIZIA.**

Il perito estimatore Ing. Vittorio Picinelli nella propria perizia attesta che:

*"Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- *Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese Capannone industriale, di forma rettangolare con i lati più corti orientati a nord ed a sud.*

*Sorge su un'ampia area di pertinenza, in seconda fila rispetto agli edifici fronte strada.*

*È posto tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.*

- *Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese*

*Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55.*

**CONFINI**

**BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*Il fabbricato è completamente circondato dalla propria area di pertinenza, che a sua volta confina, nel fg.55:*

- *a nord: con i mapp 54, 55 e 56;*

- *ad ovest: con i mapp. 54, 41, 122, 44, 45, 47 e 49;*

- *a sud: con il mapp. 226;*

- *ad est: con i mapp. 266, 309 e 260.*

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*L'immobile confina, nel fg.55:*

- *a nord: con il bene n.9 (mapp.54 sub 5);*

- *ad ovest: con il mapp.41;*

- *a sud e ad est: con il mapp.57.*

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

*Con riferimento ad entrambi i beni il CTU attesta che In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.*

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

**BENE N° 7 -**

*Sull'area cortiva del bene pignorato (mapp.57 del fg.55) è presente una servitù passiva di passaggio a favore dei mappali 54, 226 e 267 del fg. 55, mentre l'intero immobile gode della*



*servitù attiva di passaggio sull'area cortiva del mappale n.55.*

*Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore di terzo soggetto.*

**BENE N° 8**

*Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.55 e n.57.*

*Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore di terzo soggetto.*

**SEGNALAZIONE**

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*L'immobile fa parte di una schiera di 6 autorimesse affiancate, è realizzato con blocchi di cemento privi di intonaco, è dotato di una pavimentazione grezza in calcestruzzo ed è protetto da una copertura con elementi ondulati di cementoamianto.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 7 -**

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.*

*Al fine di attestare la data di costruzione dell'edificio e la sua regolarità edilizia si evidenzia quanto segue:*

*a) nell'atto di compravendita del notaio Lodigiani Rep.34.107 del 15/4/1977, relativo all'acquisto del cespite da parte, l'immobile in questione viene indicato come "appezzamento di area cortiva", evidentemente libero da edifici;*

*b) nel corso della ricerca degli atti urbanistici concernenti gli immobili pignorati, non è stato trovato alcun documento abilitativo o sanzionatorio relativo ad interventi edificatori effettuati sul terreno di cui al precedente punto a), come risulta dalla dichiarazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro;*

*c) la prima documentazione catastale relativa al fabbricato in questione è stata presentata in data 13/4/1987;*

*d) lo stato dei luoghi accertato nel corso delle operazioni peritali è del tutto conforme con le planimetrie di cui al precedente punto c);*

*e) l'immobile risulta regolarmente rappresentato nella cartografia degli strumenti urbanistici generali comunali e provinciali.*

*Da quanto sopra deriva che:*

*> l'anno di costruzione dell'edificio è certamente successivo al 1977 (vedi punto a) e, tenuto conto dell'assenza di documenti urbanistici (vedi punto b) si può ragionevolmente fare riferimento al deposito della planimetria catastale, indicando l'ultimazione della costruzione nel 1987 (vedi punto c);*

*> tenuto poi conto che l'immobile corrisponde alla documentazione catastale (vedi punto d), che lo stesso risulta rappresentato negli strumenti urbanistici generali (vedi punto e) ed in assenza di qualsiasi altra documentazione (vedi punto b), si può ritenere che lo stesso sia regolare dal punto di vista edilizio.*

**BENE N° 8**

*L'immobile risulta oggetto di condono edilizio, esplicitamente autorizzato con concessione n.36 del 19/6/1998"*

**LOTTO 8**

Proprietà della quota di 1/4 di appartamento, realizzato su due livelli più soffitta e garage, entrambi ubicati nel Comune di **Roncoferraro (MN)**, Strada Ostigliese n. 31/B, il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- **foglio 41 particella 78 sub 301 graffato con la particella 86 sub 301** - categoria A/7 - classe 2 - consistenza 8 vani - sup. cat. totale 241 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 229 mq - rendita euro 578,43 - Strada Ostigliese n. 31 - piano T-1-2;

- **foglio 41 particella 78 sub 303** - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq. 27 - sup. cat. totale 32 mq - rendita euro 51,59 - Strada Ostigliese n. 31 - piano T.

**Stato di occupazione:** sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **OCCUPATO DAI FIGLI DEGLI ESECUTATI.**



Il perito estimatore Ing. Vittorio Picinelli nella propria ultima perizia di stima attesta che:

*"Il lotto è formato dai seguenti beni:*

*- Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b Appartamento, realizzato su due livelli più soffitta, che fa parte di un unico edificio che comprende anche un magazzino (bene n.16 - fg.41 mapp.78 sub 301) ed un garage (bene n.17 - fg.41 mapp.78 sub 303); ad esso è poi associato un piccolo locale rustico esterno.*

*L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.*

*- Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b*

*Garage adiacente al bene n.15 (fg.41 mapp.78 sub 301), realizzato al piano terra di un unico edificio che ospita anche un magazzino (lotto 9) ed il citato bene n.15 (mapp.78 sub 301), lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.*

**CONFINI**

**BENE N° 15**

*I corpo principale dell'immobile, al pianoterra confina, nel fg.41:*

*- a nord, con il bene n.17 (mapp.78 sub. 303) e con il bene n.16 (mapp.78 sub. 302);*

*- ad ovest, sud e est: con l'area cortiva comune (mapp. 78).*

*Al piano primo ed al piano soffitta confina, nel fg.41:*

*- a nord, con il bene n.16 (mapp.78 sub. 302);*

*- ad ovest, sud e est: con l'area cortiva comune (mapp. 78).*

*Il piccolo corpo rustico di pertinenza confina, nel fg.41:*

*- ad ovest, nord ed est con l'area cortiva comune;*

*- a sud con un corpo di fabbrica di pertinenza del bene n.16 (mapp.78 sub 302).*

**BENE N° 17**

*L'immobile, confina, nel fg.41:*

*- a sud ed a est: con il bene n.15 (mapp.78 sub 301)*

*- a nord: con il bene n.16 (mapp.78 sub 302);*

*- ad ovest: con l'area comune (mapp.78).*

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

*Con riferimento ad entrambi i beni a seguito di attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.*

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 15**

*L'appartamento divide l'area cortiva comune con i beni n.16 (mapp.78 sub 302) e 17 (mapp.78 sub 303).*

**BENE N° 17**

*L'immobile divide le parti condominiali, ivi compresa la corte comune, con i beni n. 15 e 16.*

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

**BENE N° 15**

*Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sul tratto di accesso carraio facente parte del mapp.80 del fg.41*

**BENE N° 17**

*Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sul tratto di accesso carraio facente parte del mapp.80 del fg.41.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 15**

*L'immobile risulta conforme ai seguenti atti abilitativi:*

*- Concessione edilizia prot.700 del 7/7/1982,;*

*- Condono edilizio n.535 del 28/10/1998;*

*- DIA del 28/3/2001;*



- DIA del 10/3/2009;
- Documentazione di agibilità del 19/7/2003.

**BENE N° 17**

*L'immobile risulta conforme ai seguenti atti abilitativi:*

- Concessione edilizia prot. 700 del 7/7/1982,;
- Condono edilizio n. 535 del 28/10/1998;
- DIA del 28/3/2001;
- DIA del 10/3/2009;
- Documentazione di agibilità del 19/7/2003.

### **LOTTO 10**

Piena proprietà di due terreni, posti sul retro degli edifici pignorati nei lotti precedenti, ubicati nel Comune di **Roncoferraro (MN)**, Strada Ostigliese e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune come segue:

- **foglio 55 particella 226** - orto irrig. cl. u - consistenza mq. 712 - RD 23,67 - RA 11,03;
- **foglio 55 particella 267** - seminativo cl. 2 - consistenza mq. 3.137 - RD 30,95 - RA 25,92.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 23 marzo 2024 e rilasciato dal competente Comune in data 19 aprile 2024, attesta che i beni oggetto di vendita sono così compresi: Il **mappale n° 267** e parte del **mappale 226 del foglio 55** sono compresi nell'attuale PGT come **"ZONE NORMATE DAL PTC DEL PARCO DEL MINCIO - Art. 22 Zona destinata all'attività agricola"** e gli interventi sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'**art. 41** delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Parte del **mappale 226 del foglio 55** è compreso nell'attuale PGT come **"AMBITI A VERDE PRIVATO - AVP"** e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'**art. 38** delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Parte del **mappale 226 del foglio 55** è compreso nell'attuale PGT come **"PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO"** e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'**art. 33** delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

**Stato di occupazione:** sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **INCOLTO MA OGGETTO DI TRE LOCAZIONI NON OPPONIBILI COME DA PERIZIA.**

Il perito estimatore Ing. Vittorio Picinelli nella propria ultima perizia di stima attesta che:

*"Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- **Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese**

*Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare.*

- **Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese**

*Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare*

### **CONFINI**

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*Il lotto di terreno confina, nel fg. 55:*

- a nord: con il mapp. 57 della stessa ditta;
- ad ovest: con i mappali 49; 139 e 140;
- a sud: con il mapp. 267 della stessa ditta;
- ad est: con il mapp. 266.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE**

*Il lotto di terreno confina nel fg. 55:*

- a nord: con il mapp. 226 della stessa ditta;
- ad ovest: con i mapp. 140, 141, 51 e 142;



- ad est e a sud: con il mapp. 266

*SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI*

*BENE N° 18*

*Sul bene pignorato (mapp.226 del fg.55) è presente una servitù passiva di passaggio a favore del lotto di terreno individuato col mapp.267 del fg. 55, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.57 e 55.*

*BENE N° 19*

*Sul bene pignorato non è presente alcuna servitù passiva, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sul mapp. 226 e sull'area cortiva dei mappali n. 57 e 55."*

**PRECISAZIONE:**

*BENI NON LOTTIZZATI*

- Bene N° 0 - Corte o resede ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese 72

*L'immobile, che, fra i beni pignorati, viene individuato catastalmente nel fg.55 col mapp.55 sub.4, oggi risulta inesistente, e la sua area di sedime si trova nell'area cortiva individuata nell'elaborato planimetrico col mapp.55 sub 15. Al fine di completare i dati di classamento la categoria della porzione di area cortiva in questione viene indicata come F1(area urbana)."*

Si precisa che in data 25 novembre 2021 sono state trascritte "sentenze di confisca beni" a carico dei debitori e che con provvedimento in data 12 maggio 2023 il GE ha autorizzato la prosecuzione delle operazioni di vendita, in quanto i legali dei creditori hanno dichiarato, in sede d'udienza, che la cancellazione della trascrizione dei provvedimenti di confisca dovranno essere ordinati dal GE allorquando i lotti verranno venduti, aggiudicati e il saldo prezzo verrà eseguito, in quanto la relativa trascrizione di confisca è successiva alla data della trascrizione del pignoramento e dunque deve intendersi inefficace.

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 € **22.278,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **16.709,00**.

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

**LOTTO 2:** prezzo base pari ad € **17.413,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **13.060,00**.

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

**LOTTO 3:** prezzo base pari ad € **24.715,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **18.537,00**.

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

**LOTTO 4:** prezzo base pari ad € **20.433,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **15.325,00**.

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

**LOTTO 7:** prezzo base pari ad € **139.851,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **104.889,00**.



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

**LOTTO 8:** prezzo base pari ad € **25.905,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **19.429,00.**

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

**LOTTO 10:** prezzo base pari ad € **29.307,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **21.981,00.**

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **2.000,00 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 20 settembre 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 17 settembre 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: IT97Q0326711500000030103716 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT97Q0326711500000030103716 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova.

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

**Si ribadisce che è obbligatorio:**

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

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, **i bonifici di versamento della cauzione** dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 17 settembre 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: IT97Q0326711500000030103716 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), 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.

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

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

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

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

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



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

Si precisa che:

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

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

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

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

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

#### FATTA AVVERTENZA

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

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

- 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@soveмо.com](mailto:immobiliaremantova@soveмо.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,



**Lotti: 1-2-3-4-7-8-10**

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 formulate presso l'Associazione Notarile AUTOTRANSFERT-NOTARES con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

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

Mantova, 18 luglio 2024

**IL NOTAIO DELEGATO**  
**Dottor Alessandro Petrina**

<b>Lotto 1</b>	PB € 22.278,00 OM € 16.709,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 17.413,00 OM € 13.060,00
<b>Lotto 3</b>	PB € 24.715,00 OM € 18.537,00
<b>Lotto 4</b>	PB € 20.433,00 OM € 15.325,00
<b>Lotto 7</b>	PB € 139.851,00 OM € 104.889,00
<b>Lotto 8</b>	PB € 25.905,00 OM € 19.429,00
<b>Lotto 10</b>	PB € 29.307,00 OM € 21.981,00

