

LOTTO 1 P.B. € 70550,00

O.M.€ 52913,00

LOTTO 2 P.B. € 102850,00

O.M.€ 77138,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 21/2023 1° ESPERIMENTO DI VENDITA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Professionista delegato Dott.Stefano Stringa

VISTO

il provvedimento in data 18 Giugno 2024, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **29 Novembre 2024** alle ore 9,00, nella Casa delle Aste di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 San.Giorgio Bigarello (MN) (gestore incaricato: ASTALEGALE.NET S.P.A. tramite portale www.spazioaste.it) avrà luogo la vendita telematica sincrona mista di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Bene 1 – Appartamento ubicato in Pegognaga (Mn) - Strada Sacchetta, 8 censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue: – Foglio 10 – Mappale 157 – sub.1 - Categoria A3 – cl.3 – vani 5,5 – superficie catastale mq. 126 – r.c. 193,15 € - piano T – graffato 160/3.

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che

- **Confini:** L'unità abitativa, unitamente all'area cortiva esclusiva confina:- A Nord con altre ragioni di cui ai mapp 281, stessa ragione di cui ai mapp 157 sub 1, mapp 157 sub 2 e mapp. 160 sub 4;- Ad Est con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 4 e androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2; - A Sud con la Strada Sacchetta e stessa ragione di cui all'area comune di cui al mapp. 160 sub 7; - Ad Ovest con altra ragione di cui al mapp. 156.

- **Corrispondenza catastale:** Il perito ha provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

- **Parti comuni:** Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenziano alcune parti in comune con altri parti dell'immobile quali la copertura del fabbricato abitativo e la copertura del deposito.

- **Regolarità edilizia:** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dalla ricerca effettuata presso il comune di Pegognaga, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione per eseguire lavori di ristrutturazione n. 31 Prot. 1617 del 10/06/1974;

- Concessione per eseguire opere edilizia n. 87 Prot. 5427 del 04/04/1986 per il riattamento di casa di civile abitazione.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Trasformazione del locale ripostiglio in lavanderia;

- Realizzazione di piccola parete divisoria nel locale lavanderia;

- Creazione della cantina all'interno del deposito antistante;

- Modifica del serramento esterno della cantina;

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità. Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 2.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Pegognaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00€ (diecimila/00 euro). Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Bene 2 – Deposito ubicato in Pegognaga (Mn) - Strada Sacchetta, 6A, censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue: – Foglio 10 – Mappale 157 – sub.2 - Categoria C2 – cl.3 - mq. 101 – superficie catastale mq.133 - r.c. 99,11 € - piano T, graffato 160/5.

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che

- **Confini:** L'unità, unitamente all'area cortiva esclusiva confina:

- A Nord con altra ragione di cui al mapp 281; - Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 348 e androne comune di cui al



mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2; - A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 3, 157 sub 1 androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2; - Ad Ovest con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 3 e mapp. 157 sub 1.

- **Corrispondenza catastale:** Il perito ha provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale..

- **Parti comuni:** Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenziano alcune parti in comune con altri parti dell'immobile quali la copertura del fabbricato, alcuni passaggi impiantistici e l'androne comune di ingresso con l'area in fregio alla Strada Sacchetta.

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Pegognaga, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione per eseguire lavori di ristrutturazione n. 31 Prot. 1617 del 10/06/1974;

- Concessione per eseguire opere edilizia n. 87 Prot. 5427 del 04/04/1986 per il riattamento di casa di civile abitazione.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Creazione della cantina all'interno del deposito;

- Trasformazione della porta di accesso all'area antistante in finestra;

- Creazione di nuova porta di collegamento fra il deposito e l'androne comune.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 2.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Pegognaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00€ (diecimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Bene 3 – Appartamento ubicato in Pegognaga (Mn) - Strada Sacchetta, 6 censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue: – Foglio 10 – Mappale 160 – sub.4 - Categoria A3 – cl.3 – vani 6,5 – superficie catastale mq. 120 – r.c. 228,27 € - piano T-1.

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che

- **Confini:** L'unità abitativa confina: - A Nord con affaccio su area della stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 3; - Ad Est con affaccio su stessa ragione androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2; - A Sud con affaccio sulla Strada Sacchetta e stessa ragione di cui all'area di cui al mapp. 160 sub 7 e mapp 160 sub 3; - Ad Ovest con altra ragione di cui al mapp. 156.

- **Corrispondenza catastale:** Il perito ha provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

- **Parti comuni:** Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenziano alcune parti in comune con altri parti dell'immobile quali la copertura del fabbricato, alcuni passaggi impiantistici e l'androne comune di ingresso con l'area in fregio alla Strada Sacchetta.

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Pegognaga, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione per eseguire lavori di ristrutturazione n. 31 Prot. 1617 del 10/06/1974;

- Concessione per eseguire opere edilizia n. 87 Prot. 5427 del 04/04/1986 per il riattamento di casa di civile abitazione.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Costruzione di parete nel bagno;

- Realizzazione di finestra nel corridoio verso il cortile interno;

- Diverso posizionamento di alcune porta interne;

- Chiusura della terrazza con pannelli verticali e orizzontali in lastra ondulate in vetroresina;

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto



le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità. Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 2.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Pegognaga per tutte le opere sanabili. La compartimentazione della terrazza con lastre ondulate in vetroresina non può essere mantenuta e quindi risulta da rimuovere a cura dell'acquirente. Costi di rimozione che si intendono ricompresi nella stima complessiva di spesa per la sanatoria del fabbricato.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00€ (diecimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Bene 4 – Garage ubicato in Pegognaga (Mn) - Strada Sacchetta, CM, censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue: – Foglio 10 – Mappale 210 – sub.1 - Categoria C6 – cl.1 - mq. 75 – superficie catastale mq.82 - r.c. 158,81 € - piano T.

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che

- **Confini:** L'unità, confina: - A Nord con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 5; - Ad Est con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 7; - A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 7 e androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffiato con mapp. 210 sub 2; - Ad Ovest con androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffiato con mapp. 210 sub 2.

- **Corrispondenza catastale:** Il perito ha provveduto a depositare DOCCA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

- **Parti comuni:** Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenziano alcune parti in comune con altri parti dell'immobile quali la copertura del fabbricato, alcuni passaggi impiantistici e l'area comune in fregio alla Strada Sacchetta.

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Pegognaga, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione per eseguire lavori di ristrutturazione n. 31 Prot. 1617 del 10/06/1974;

- Concessione per eseguire opere edilizia n. 87 Prot. 5427 del 04/04/1986 per il riattamento di casa di civile abitazione.

Durante il sopralluogo è emersa una lieve difformità relativa a:

- Creazione di una piccola spalletta antistante l'ingresso carraio.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità. Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 2.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Pegognaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00€ (diecimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Lotto 2

Bene 5 – Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM, censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

– Foglio 20 – Mappale 68 - Strada Zara Zanetta cm - Categoria D8 –r.c. 5.187,29 € - piano T.

- **Confini:** L'unità, unitamente all'area cortiva esclusiva confina: - A Nord con fossato; - Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 3; - A Sud con la Strada Provinciale 52; - Ad Ovest con stessa ragione di cui al mapp. 122.

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che

- **Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo si sono rilevate diverse difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziano diverse difformità relative al posizionamento di pareti interne divisorie e al posizionamento di serramenti interni ed esterni. Inoltre sono state rinvenute alcune tettoie che non sono mai state rappresentate. Pur avendo rilevato tali difformità, avendo avuto modo di rilevare che vi sono alcuni abusi, fra cui la costruzione del corpo di



fabbrica centrale, non sanabili, il perito ha ritenuto di non dover redigere nuovo DOcFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto tali abusi saranno da rimuovere.

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Suzzara, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili Prot. UT/12924 del 18/02/1974 per la costruzione di un capannone per 126 vitelli e casa del custode;
- Rinnovo della Licenza di cui al prot. UT/12924 per la sola costruzione di un capannone per vitelli;
- Agibilità n. 33 del 07/12/1976 per il capannone ad uso stalla;
- Autorizzazione edilizia n. 1999/0028 Prot. 6343 del 16/02/1999 per la costruzione di vasche di stoccaggio deiezioni per allevamento bovini;
- Denuncia di inizio attività del 25/07/2000 Prot. 23199 in variante all'autorizzazione n. 1999/0028;
- Agibilità n. 2000/0041 Prot. 29918 del 05/10/2000 per vasca di stoccaggio deiezioni per allevamento bovini.

Durante il sopralluogo sono emerse diverse e importanti difformità nel fabbricato in questione. La difformità più importante è relativa alla costruzione del corpo centrale del fabbricato senza alcuna autorizzazione. Di fatto, analizzando la documentazione messa a disposizione dal Comune di Suzzara, emerge che, l'ultimo stato assentito risale al 1976, dove si riscontravano due fabbricati staccati fra loro. Nelle pratiche successive invece si evidenziava la costruzione del corpo centrale, che collega le due parti laterali, come una costruzione già esistente e autorizzata. Analizzando inoltre l'ultimo stato approvato inoltre si evidenzia che veniva indicata una distanza fra i due fabbricati pari a 15 mt, contrariamente a quella riscontrata in mt. 12.50. La costruzione del corpo di fabbrica centrale ha per ovvi motivi, modificato tutti i serramenti esterni e parte della distribuzione interna dei due fabbricati autorizzati, in quanto i due lati dei capannoni non si affacciavano più sull'esterno ma verso un ambiente chiuso.

Si evidenzia inoltre come, tali immobili, per la loro particolare destinazione rurale, possono essere sanati con adeguato procedimento edilizio, solo da soggetti che attualmente possiedono i requisiti di ruralità, come indicato dall'ufficio tecnico del comune di Suzzara.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 7.000,00 per i costi tecnici, € 5.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica, € 5.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Suzzara per tutte le opere sanabili e € 5.000,00 per la demolizione delle tettoie e delle parti non sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 22.000,00€ (ventiduemila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Bene 6 – Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM, censito nel Catasto Terreni del predetto comune come segue: Fg.20 – Mapp.122 – Sem.Irr.Arb. – Cl. 1 – Sup.cat. mq.6273 – R.D. 88,63 € - R.A. 64,79 €.

-**Confini:** Il Lotto di terreno confina: - A Nord con fossato; - Ad Est con stessa ragione di cui al mapp. 68; - A Sud con la Strada Provinciale 52 e con altre ragioni di cui al mapp. 123; - Ad Ovest con altre ragioni di cui ai mapp. 65 e 67.

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che

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

- **Regolarità edilizia:** Dalla ricerca effettuata presso il comune di Suzzara, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Autorizzazione edilizia n. 1999/0028 Prot. 6343 del 16/02/1999 per la costruzione di vasche di stoccaggio deiezioni per allevamento bovini;
- Denuncia di inizio attività del 25/07/2000 Prot. 23199 in variante all'autorizzazione n. 1999/0028;
- Agibilità n. 2000/0041 Prot. 29918 del 05/10/2000 per vasca di stoccaggio deiezioni per allevamento bovini. Durante il sopralluogo, stante la situazione del lotto in totale abbandono, non si è potuta riscontrare la piena conformità della vasca di stoccaggio rispetto a quanto autorizzato, in quanto la vegetazione ne impediva l'avvicinamento.
- **Destinazione urbanistica:** Il comune di Suzzara ha destinato la zona del lotto di terreno in gran parte come:
 - A01 Ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica e AGR_A ambiti produttivi ad orientamento agro-industriale.



Stato occupazione dei beni: libero.

Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

La vendita non è soggetta ad IVA.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima allegata agli atti della presente procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

1) "Prezzo base" e "Offerta minima":

Lotto N.1: prezzo base pari ad Euro **70.550,00** - Offerta minima Euro **52.913,00**.

Lotto N.2: prezzo base pari ad Euro **102.850,00** - Offerta minima Euro **77.138,00**.

2) **Modalità dell'offerta:** Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12,00 del giorno 26/11/2024**, alternativamente:

- **In via telematica:** in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 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. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. 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 ul.co.c.p.c.

- **In forma cartacea:** dichiarazione in bollo in busta chiusa da depositare presso la **CASA delle ASTE** di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 San Giorgio Bigarello (MN) ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00. In questo caso 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.

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare se l'offerente è una persona giuridica l'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Si precisa che, in caso di offerta cartacea, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta, sia cartacea che telematica, deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in

un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, IBAN **IT80R070761150000000304803**, ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), mentre se è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura IBAN **IT80R070761150000000304803**. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. 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.

3) Aggiudicazione e gara: Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..



Se vi sono più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo il rilancio minimo di € 1.000,00.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di un minuto dall'offerta precedente. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

4) Post aggiudicazione: L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Sono posti a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi spettanti al delegato a norma del Decreto ministeriale n.227 del 2015 nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41 comma 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, direttamente al creditore procedente quella parte del prezzo che sarà comunicata dal delegato, mentre il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, IBAN **IT80R070761150000000304803**, entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di Mutui ai sensi dell'art. 585 cpc.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della procedura, un deposito per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato.

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

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

5) Avvertenze: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, 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.

In caso di occupazione da parte del debitore o di terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

6) Pubblicità: l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso



di vendita, sui siti internet di seguito indicati: portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.; www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net; www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it; www.progess-italia.it.

La pubblicità sui siti web Rete Aste Real Estate (siti Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it) sarà effettuata a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

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

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal delegato;

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

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il professionista delegato, Stefano Stringa, tel. 0376/224644, stefano@stringa.eu,

- il Custode nominato, So.ve.mo srl (codice fiscale PRCFNC50L27A241T) - Tel. 0376/220694.; indirizzo email: immobiliaremantova@sove.com. Si precisa che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

- Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

F.TO IL DELEGATO ALLA VENDITA

Dott.Stefano Stringa

