

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVAESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **40/2023**

GIUDICE: Dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato **Notaio Alessandro Petrina****VISTA**

l'ordinanza in data 30 gennaio 2024 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 in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**;

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

che il giorno **21 NOVEMBRE 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 UNICO

Proprietà di appartamento, posto al piano terra di edificio composto da più unità immobiliari, con area cortiva esclusiva sul fronte e piccola area cortiva sul retro, oltre ad autorimessa pertinenziale, in Comune di Borgo Virgilio, località San Cataldo di Borgoforte, Via Giacomo Puccini n. 31, il tutto censito come segue:

Comune di **BORGO VIRGILIO (M340) (MN)**, sezione **BORGOFORTE****Catasto Fabbricati**

* foglio **13**, particella **394**, graffata con la particella **395**, sub **1**, la particella **396**, categoria **A/2**, classe 3 consistenza 4 vani, superficie catastale totale 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 79 mq rendita euro 216,91, Via Puccini Giacomo n. 31, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **13**, particella **395**, sub **3**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 34,09, Via Puccini Giacomo n. CM, piano T.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 5 luglio 2024, ha comunicato:

"Lotto unico: occupato con contratto di locazione opponibile".

Perizia

L'esperto estimatore, geometra Federica Poletta, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 13 settembre 2023 e nelle successive integrazioni depositate in data 10 novembre 2023 e in data 29 febbraio 2024, attesta che:

"_OMISSIS_"

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

•Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T

•Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T _OMISSIS_

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T

L'appartamento confina da nord in senso orario con particella 393 (ragioni Caprioli Fabiola e Marocchi Luca e/o aventi causa), via Giacomo Puccini, mapp. 397 (Bene Comune non Censibile - Area cortiva e vano scale comuni), particella 395 sub.3 (Bene n. 2, ragioni degli esecutati), particella 395 sub.4 (ragioni Zavattini Andrea e/o aventi causa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIAGIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T

L'autorimessa confina da nord in senso orario con particella 395 sub.4 (ragioni Zavattini Andrea e/o aventi causa), particella 395 sub.1 (Bene n. 1, ragioni degli esecutati), particella 397(Area cortiva comune - Bene Comune Non Censibile). _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame della planimetria prot.MN0182503 del 28/09/2007 sono emerse alcune difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo e consistenti in:

-creazione di partizione interna nella zona giorno;

-presenza di finestra (in luogo della porta indicata in planimetria) nella stanza letto fronte strada.

Al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi la scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0037607/2023. La variazione catastale ha inoltre previsto la redazione dell'elaborato planimetrico, individuante le parti comuni così come citate nell'atto di provenienza (vano scala e cortile, particella 397).

A seguito della variazione catastale effettuata dalla scrivente sussiste ora corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIAGIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo, è corrispondente alla planimetria prot.MN0182503 del 28/09/2007 presente in Banca Dati Catastale

Sussiste, inoltre, corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento. _OMISSIS_

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T

Sono parti comuni, così come richiamate nell'atto di compravendita in data 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 notaio Alfredo Plantamura,"quali meglio risultanti per legge o per destinazione ed in particolare sul mappale 397 (area cortiva e vano scala comune)".

In merito alla particella 397 si precisa che la scrivente, contestualmente alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0037607/2023, ha provveduto alla stesura dell'elaborato planimetrico al fine di individuare detta particella quale Bene Comune non Censibile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIAGIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T

Sono parti comuni, così come richiamate nell'atto di compravendita in data 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 notaio Alfredo Plantamura,"quali meglio risultanti per legge o per destinazione ed in particolare sul mappale 397 (area cortiva e vano scala comune)".

In merito alla particella 397 si precisa che la scrivente, contestualmente alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0037607/2023, ha provveduto alla stesura dell'elaborato planimetrico al fine di individuare detta particella quale Bene Comune non Censibile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI _OMISSIS_

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto dei debitori sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima. Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Si evidenzia, inoltre, che nell'atto di compravendita del 17/05/2006 Rep.77333 Racc. 8467 Notaio Alfredo Plantamura (trascritto a Mantova il 25/05/2006 RG n.8863 RP n.4943), concernente il terreno nudo di fabbrica prima della sua edificazione (tra l'acquirente "_OMISSIS_" ed il venditore "_OMISSIS_" è precisato che:

"La parte alienante:

-garantisce espressamente che l'immobile in contratto (foglio 13 particella 336, ndr) non è interessato dalle seguenti servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, trascritte in Mantova e precisamente:

**in data 18 luglio 1981 ai numeri 6240 di RG e 4572 di RP;*

**in data 27 maggio 1983 ai numeri 4103 di RG e 2919 di RP;*

**in data 06 agosto 1993 ai numeri 6507 di RG e 4412 di RP;*

-garantisce che saranno a carico della parte acquirente le sole spese per la edificazione del lotto;

**dichiara che è già stato rilasciato, dalla competente Autorità del Comune di Borgoforte, regolare permesso di costruire in data 6 settembre 2005, numero 47/2005 e che sono già stati pagati - e pertanto sono ricompresi nel prezzo di vendita - la quota afferente al costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la monetizzazione, le spese per la redazione del progetto, le spese tecniche in genere sopportate per il rilascio del suddetto permesso di costruire e le spese per i calcoli del cemento armato." _OMISSIS_*

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T

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

In data 01/06/2023 prot.14457 la scrivente ha depositato Istanza Accesso ai Documenti Amministrativi, finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione. In data 20/06/2023 presso il Comune di Borgo Virgilio è stato possibile visionare ed estrarre copia dei Titoli Edilizi. Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'abitazione in descrizione è parte, è sorto in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1) Permesso di Costruire n.38/2006 in data 11/11/2006, rilasciato alla società "_OMISSIS_" per la costruzione di due edifici residenziali (sei alloggi e un negozio) in sostituzione a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.47/2005 del 06/09/2005.

In data 01/12/2006 prot. 10825 è depositata al protocollo comunale la Dichiarazione di Inizio Lavori (lavori di costruzione iniziati in data 20/11/2006).

2) DIA PE n.32/2007 in variante a PdC n.38/2006 depositata al protocollo comunale in data 30/07/2007 al n.6636. In data 29/08/2007 il Responsabile Area Assetto del territorio attesta la chiusura del procedimento.

In data 16/10/2007 è depositata al protocollo comunale al n.8902 la Comunicazione di Fine Lavori e Richiesta Attestazione di Abitabilità (riferita al PdC n.38/2006 e DIA in Variante PE .32/2007). Successivamente in data 23/12/2008 al prot. n.10449 è depositata "integrazione a specifica domanda di fine lavori/agibilità". Nel fascicolo visionato presso l'Amministrazione Comunale non sono presenti documenti ostativi l'attestazione di agibilità per cui si ritiene che la stessa sia stata conseguita per silenzio/assenso. Si precisa, nel merito, che il Comune ha rilasciato attestazione agibilità in data 07/01/2009 prot. 91 del 08/01/2009 su precisa richiesta di altro soggetto.

Nei fascicoli all'Archivio Comunale è presente Certificato di Collaudo Statico, riferito all'intero complesso edilizio, a firma dell'Ing. Rodighiero redatto in data 12/10/2007.



Con riferimento agli impianti tecnologici, agli atti comunali sono presenti numerose Dichiarazioni di Conformità. Tuttavia non è possibile stabilire quali siano attinenti le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva per mancanza di identificativi certi. Si evidenzia che nell'Atto di Provenienza del 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 Notaio Plantamura è testualmente riportato "con riferimento agli impianti di cui all'art.1, D.M. 22 gennaio 2008 n.37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte cedente garantisce la parte cessionaria circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

•Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente nel sopralluogo del 13/07/2023, e gli elaborati grafici a corredo della DIA in Variante PE n.32/2007, emergono difformità consistenti in:

-sulla parete in affaccio a via Puccini (est) la finestra progettualmente prevista nella zona giorno di dimensioni cm 120x150 è in realtà porta a finestra di dimensioni cm 90x240;

-all'interno della zona giorno è stata creata una partizione interna in muratura (tavolato in mattoni forati).

Si ritiene che le opere sopra descritte risalgano all'epoca di costruzione dell'edificio, non essendo presenti pezzature sulla tinteggiatura, soprattutto esternamente, che facciano presupporre ad un intervento postumo.

Da un confronto con l'Ufficio Tecnico, risulta verosimilmente sanabile la situazione di fatto con procedura di Accertamento di Conformità art. 36 D.P.R. 380/01, mediante presentazione di idonea pratica edilizia. Si ritiene che l'intero iter urbanistico volto a regolarizzare le difformità riscontrate in fase di rilievo, sia realizzabile con una spesa presunta complessiva di € 4.000,00, con esclusione degli oneri di legge (iva e cassa professionisti), comprensiva dell'oblazione prevista dall'art.36 comma 2 ed art. 16 DR 380/01.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella primaria volontà da parte della scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte), la sottoscritta deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresì volto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIAGGIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T

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

In data 01/06/2023 prot.14457 la scrivente ha depositato Istanza Accesso ai Documenti Amministrativi, finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione. In data 20/06/2023 presso il Comune di Borgo Virgilio è stato possibile visionare ed estrarre copia dei Titoli Edilizi. Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'abitazione in descrizione è parte, è sorto in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1) Permesso di Costruire n.38/2006 in data 11/11/2006, rilasciato alla società " _OMISSIS_" per la costruzione di due edifici residenziali (sei alloggi e un negozio) in sostituzione a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.47/2005 del 06/09/2005.



In data 01/12/2006 prot. 10825 è depositata al protocollo comunale la Dichiarazione di Inizio Lavori (lavori di costruzione iniziati in data 20/11/2006).

2) DIA PE n.32/2007 in variante a PdC n.38/2006 depositata al protocollo comunale in data 30/07/2007 al n.6636. In data 29/08/2007 il Responsabile Area Assetto del territorio attesta la chiusura del procedimento.

In data 16/10/2007 è depositata al protocollo comunale al n.8902 la Comunicazione di Fine Lavori e Richiesta Attestazione di Abitabilità (riferita al PdC n.38/2006 e DIA in Variante PE .32/2007). Successivamente in data 23/12/2008 al prot. n.10449 è depositata "integrazione a specifica domanda di fine lavori/agibilità". Nel fascicolo visionato presso l'Amministrazione Comunale non sono presenti documenti ostativi l'attestazione di agibilità per cui si ritiene che la stessa sia stata conseguita per silenzio/assenso. Si precisa, nel merito, che il Comune ha rilasciato attestazione agibilità in data 07/01/2009 prot. 91 del 08/01/2009 su precisa richiesta di altro soggetto.

Nei fascicoli all'Archivio Comunale è presente Certificato di Collaudo Statico, riferito all'intero complesso edilizio, a firma dell'Ing. Rodighiero redatto in data 12/10/2007.

Con riferimento agli impianti tecnologici, agli atti comunali sono presenti numerose Dichiarazioni di Conformità. Tuttavia non è possibile stabilire quali siano attinenti le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva per mancanza di identificativi certi. Si evidenzia che nell'Atto di Provenienza del 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 Notaio Plantamura è testualmente riportato "con riferimento agli impianti di cui all'art.1, D.M. 22 gennaio 2008 n.37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte cedente garantisce la parte cessionaria circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

•Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente nel sopralluogo del 13/07/2023, e gli elaborati grafici a corredo della DIA in Variante PE n.32/2007, sussiste nel limite delle tolleranze costruttive corrispondenza. OMISSIS ".

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le ispezioni ipotecarie e le visure catastali. Le predette ispezioni e visure risultano aggiornate alla data del 4 luglio 2024.

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 UNICO: prezzo base € **68.850,00** e offerta minima € **51.638,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € 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 18 novembre 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 13 novembre 2024.**

Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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, 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 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), intestati 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: IT 70 G 07076 11500 0000 0030 4385 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con



modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 70 G 07076 11500 0000 0030 4385 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

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

Si ribadisce che è **obbligatorio**:

- applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00;

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

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 13 novembre 2024.**

Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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: IT 70 G 07076 11500 0000 0030 4385 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-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.entitribunali.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@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, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione 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 che non ha eletto domicilio.

Mantova, 30 agosto 2024

il professionista delegato
Notaio Alessandro Petrina

