

LOTTO 2	P.B. € 111165,00 O.M. € 83374,00
---------	-------------------------------------

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 177/2017 con riunita la N° 88/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dottor Mauro Pietro Bernardi

Lotto 2 - nuova 4^a vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA MISTA

(ai sensi dell'art 22 d.m nr. 32 del 2016)

Il Notaio delegato **Dottor MASSIMO BERTOLUCCI**

VISTO

l'ordinanza in data 18 gennaio 2022 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 **PRO.GES.S. S.R.L.**;

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

che il giorno **21 NOVEMBRE 2024 alle ore 15,00 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 2

Piena proprietà di un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante, il tutto sito nel Comune di **Castelbelforte (MN)**, Via Parolara n.37, e censito al **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune come segue:

- **foglio 20 - particella 118** - categoria **D/7** - rendita euro 9.484,00 - Via Parolara n. 37 - piano T.

PRECISAZIONE

Lo scrivente precisa che il bene oggetto di esecuzione è pervenuto agli odierni debitori a seguito di atti di donazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) in data **5 settembre 2024**, attesta che le aree oggetto della richiesta, contraddistinte al **Catasto Terreni** del suddetto Comune, risultano così distinti:

IDENTIFICATIVO CATASTALE

FG. 20 MAPP.LE 118 - DESTINAZIONE URBANISTICA DAL PGT VIGENTE

ZONA "D1" - COMPLETAMENTO

Soggetto ai vincoli indicati nel PGT, nonché alle prescrizioni Urbanistiche Nazionali e Regionali vigenti.

Stato occupazione Lotto: il Custode Giudiziario ha comunicato che il **Lotto 2 è IN CORSO DI LIBERAZIONE.**

Il perito estimatore Architetto Nicola Pallavicini nella propria perizia e successive integrazioni attesta che:

In data 29 giugno 2022 il C.T.U. ha precisato che il bene, riportato a pag. 58 della perizia, individuato come LOTTO 2 - Fg 20 Particella 131 Categoria D/7, è stato erroneamente indicato.

Il bene corretto è:



Lotto 2 Foglio 20 Particella 118 Categoria D/7 Rendita € 9484,00 - Via Parolara n. 37 Piano Terra.

Nell'integrazione datata 3 maggio 2024 attesta che:

"Che l'unità LOTTO 2 è privo di allacci indipendenti.

Sarà necessario realizzare il nuovo allaccio Energia Elettrica, del gas, dell'acquedotto della fognatura e del telefono."

Nell'integrazione depositata in data 16 luglio 2024 specifica che:

"Come riportato nella perizia di stima il costo ipotetico stimato per la coloritura della copertura azzurra del capannone non conforme alla normativa in vigore è stimato in € 40.000,00 .

Si precisa che in perizia erroneamente è stato riportato nel capitolo "Regolarità Edilizia" Pag. 68 che il "Costo ipotetico per la coloritura della copertura del capannone 40.000,00 mq."

In perizia il valore di stima calcolato è comprensivo del deprezzamento del 17% dovuto alla sommatoria del costo di coloritura stimato in € 40.000,00 e del costo stimato della sanatoria di € 25.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, eseguite le opportune verifiche il sottoscritto perito stimatore ipotizza i costi per la realizzazione dei nuovi allacci della luce, dell'acqua, del gas, del telefono e della fognatura comprensivi di collegamenti con il capannone Lotto 2 e di tutte le opere necessarie per rendere l'immobile indipendente dal punto di vista delle utenze in € 27.000,00 .

Tali spese sono da attribuire al Lotto 2."

"Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra:

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante.

CONFINI

Il magazzino è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 118 e confina a Nord-Est con la pubblica via Parolara, a Sud-Est confina con area ingresso comune Particella 253, a Sud-Ovest con altra unità stessa proprietà Particella 131 e a Nord-Ovest confina con canale irrigazione.

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi. Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate. In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor Omissis usufruttuario e padre del soggetto esecutato Omissis proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come il locale magazzino sia individuato nelle planimetrie depositate presso Agenzia delle Entrate di Mantova Fg. 20 Particella 118 graffiato Particella 131 e 132 come macello. Attualmente viene utilizzato come magazzino. Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità: - i locali sono tutti destinati a magazzino deposito; - nella rappresentazione grafica mancano alcune porte interne ed esterne e alcune finestre; - nella rappresentazione grafica sono riportate pareti/tramezze attualmente non presenti; - le altezze dei locali interni sono differenti. Si dichiara che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse. Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. Nel progetto divisionale si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevisi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale.

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici



dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Sevizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

PARTI COMUNI

Ad oggi il magazzino oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia. L'unità magazzino è accessibile mediante ingresso comune e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253. L'unità sono site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un grande magazzino indipendente disposto tutto al piano terra con cortile antistante e laterale e giardino retrostante e laterale. L'unità è site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), ed è accessibile mediante cancello carraio e pedonale e strada di ingresso comune Particella 253. L'unità è di proprietà esclusiva del soggetto esecutato, Omissis per la quota di 1/1 della nuda proprietà. L'unità è soggetta a usufrutto per la quota di 1/1 Omissis padre del soggetto esecutato. Il locale magazzino è composto da un grande locale unico di 1025 mq circa, da due locali più piccoli di 440 mq circa totali e da 4 locali di 310 mq circa totali. Inoltre esiste un locale e deposito di 85,00 mq circa e un locale ufficio di 32,00 mq circa e da un locale bagno uomini di 16,00 mq e da un bagno donne di 16,00 mq circa e da un locale ripostiglio di 22 mq circa. I locali sono tutti pavimentati con battuto in cemento. Il locale ex macello di 190,00 mq circa con portone d'accesso verso cortile laterale esterno è dotato di grandi strutture in metallo a soffitto usate in passato per macellazione. I locali celle e anticelle di 310,00 mq circa sono dotati anch'essi di strutture metalliche a parete a soffitto usate in passato per la macellazione. I locali cella sono dotati di pareti e porte isolate. La copertura del magazzino è stata completamente ristrutturata, isolata e colorata di colore azzurro. Esternamente in capannone ha un'area di manovra davanti e laterale pavimentata in battuto di cemento di 1680,00 mq circa e un giardino retrostante e laterale di 1900,00 mq circa. La struttura del magazzino è di tipo prefabbricato con pilastri e travi in cemento armato con fondazioni in calcestruzzo armato. I muri in elevazione sono realizzati in blocco tipo "Prismo" di cemento, sp. 25 cm. La copertura dell'edificio di tipo a volta a due campate con struttura portante in laterizio e cemento armato e soprastanti lastre tipo "Eternit" di copertura. Il tetto esterno è stato bonificato e isolato con isolante a spruzzo e colorato di blu. Internamente il magazzino è dotato di catene in metallo. Le gronde e i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata e scaricano direttamente sul piazzale esterno. Gli intonaci interni sono al civile. Il pavimento interno ed esterno è tutto in battuto di cemento. I bagni sono pavimentati con pavimento in gres di colore marrone e sono rivestiti con mattonelle in gres color beige. Le finestre nel locale magazzino sono in metallo e specchiature in vetro. Nel locale deposito le finestre sono con struttura in cemento e specchiature in vetro. Nel locale ufficio e nei bagni le finestre sono in legno con specchiature in vetro. Le porte interne dell'ufficio e dei locali bagni e ripostiglio sono in legno tamburato con specchiatura in vetro. Le porte dei bagni sono cieche. L'ufficio è dotato di finestra interna verso magazzino in alluminio. I portoni del magazzino sono tutti scorrevoli in metallo con specchiature in vetro. I vecchi locali celle frigo del vecchio macello sono dotati di porte da cella frigorifera. Il magazzino si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico è di tipo esterno e a norma. L'impianto è provvisto di prese ed interruttori e di quadri elettrici. Il locale ufficio, i bagni e il ripostiglio sono dotati di impianto elettrico esterno a norma. Il capannone è illuminato con neon di tipo da esterni. I locali magazzino ex celle frigorifere sono dotate di solaio di copertura in laterocemento h. 4,50 m circa e di murature più spesse dei locali. Inoltre sono provviste delle strutture interne a tetto in travi di metallo del ex macello necessarie per lo stoccaggio animali nelle celle frigo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità magazzino è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione di capannone prefabbricato ad uso macello presentata, al Comune di Castelbelforte (MN) il 16/11/1963 Prot. 2282 e autorizzata con licenza di costruzione n.79/1964 del 3/10/1964. Per la stessa veniva presentata al Comune di Castelbelforte (MN) il 17/11/1964 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte risulta rilascio certificato di agibilità n. 79 il 18/08/1965.



Il 23/10/1972 con Prot. 2596 viene depositata dai OMISIS... domanda di nuova costruzione locale tripperia presso il capannone sito a Castelbelforte in via Parolara n. 37. Per la stessa viene rilasciata dal Comune di Castelbelforte autorizzazione n. 217 del 16/12/1972. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata comunicazione fine lavori e domanda certificato di agibilità. In data 12/05/1978 Prot. 922 domanda di ristrutturazione impianto locali di macellazione autorizzata con licenza di costruzione n.922/1978 del 29/03/1978.

Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata integrazione alla richiesta di integrazione del comune e comunicazione di fine lavori e domanda certificato di agibilità.

Il giorno 08/01/2009 viene presentata domanda DIA di ristrutturazione della recinzione esistente Prot. 104, integrata con comunicazione di completamento pratica del 06/02/2009 Prot. 1006, con allegata concessione della Provincia di Mantova. Dalla ricerca presso l'archivio comunale non emerge la comunicazione di fine lavori. (vedasi Lotto 2 Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come la planimetria del magazzino oggetto dell'esecuzione NON sia conforme a quanto realizzato.

Nella pratica edilizia di ristrutturazione del locale macellazione depositata presso Comune di Castelbelforte (MN) Prot.922 del 12/05/1978 e autorizzato con licenza di costruzione n.922/1978 del 29/03/1978 le planimetrie del locale macello sono rappresentate in modo difforme da quella esistente. Inoltre manca la domanda e il progetto per il cambio d'uso dei locali di macellazione in locali magazzino. Nello specifico: - nel magazzino era presente un locale spedizione attualmente non presente; - era rappresentata una sala compressori e e sala sfascio attualmente non presenti; - la forma del locale tripperia e pelli era diverso da quello esistente; - il locale attualmente ufficio era un locale mensa; - il locale tripperia autorizzato dal comune con n. 217 del 16/12/1972 è difforme dal locale deposito esistente; - manca il cambio d'uso di tutti i locali da locali macellazione in magazzino.

Da indicazioni assunte presso Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte(MN), dal tecnico Ufficio tecnico, si è constatato che per il magazzino oggetto dell'esecuzione non è mai stata presentata domanda da impatto paesistico per la ristrutturazione della copertura e successiva colorazione azzurra. Da parere del tecnico responsabile del Comune di Castelbelforte la coloritura della copertura azzurra esistente non è conforme alla normativa in vigore del Comune di Castelbelforte. Pertanto la coloritura azzurra del magazzino non è sanabile e da modificare con colore simile alla "terra". Costo ipotetico stimato per la coloritura della copertura del capannone 40.000,00 . Inoltre non è mai stata presentata domanda di cambio d'uso dei locali da macello a magazzino. Lo scrivente C.T.U. a seguito dell'incontro con il tecnico comunale, può dichiarare che è possibile presentare domanda di accertamento di conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in quanto l'immobile esistente non è conforme a quanto autorizzato. Nello specifico si possono ipotizzare i costi per pratica di sanatoria come segue: - progetto di sanatoria e cambio d'uso del locale magazzino; - pagamento oblazione sanzione in misura del doppio; Totale costo: 25.000,00 €"

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

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 9 settembre 2024.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte



aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO 2: prezzo base pari ad € 111.165,00 ed offerta minima che può essere formulata pari ad € 83.374,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € 4.000,00 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 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: IT85D0326711500000030103772 - 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: IT85D0326711500000030103772 - 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.

In ogni caso, si dispone che **i bonifici di versamento della cauzione** siano 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 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 senza incanto 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: IT85D0326711500000030103772 - 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 dell'esecuzione 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 dell'Esecuzione 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 dell'Esecuzione 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 dell'Esecuzione, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, 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 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;

- 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 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, 10 settembre 2024

F.TO IL NOTAIO DELEGATO
Dottor Massimo Bertolucci

