

LOTTO UNICO	PB € 288669,00 OM € 216502,00
-------------	----------------------------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. **50/2021**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dottoressa Francesca Arrigoni

4^a vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

Il professionista delegato **Dottoressa PAOLA GALASSI**

VISTA

l'ordinanza in data 27 maggio 2022 con la quale il Giudice:

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

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

che il giorno **5 DICEMBRE 2024** alle ore **15,30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di complesso immobiliare denominato "Corte Pelagallo" con terreni agricoli adiacenti, il tutto ubicato nel Comune di **Roncoferraro (MN)**, località Casale, Via Randaccio n. 119, censiti al **Catasto Fabbricati** come segue:

- **foglio 70 particella 119 sub 2** - categoria **A/3** - classe 1 - consistenza 5 vani - sup. cat. totale 90 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 90 mq - rendita euro 173,01 - Via Randaccio n. 119 - piano T - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

- **foglio 70 particella 119 sub 3** - categoria **B/1** - classe U - consistenza mc 14960 - sup. cat. totale 2105 mq - rendita euro 12.361,90 - Via Randaccio n. 119 - piano T-1-2 - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

- **foglio 70 particella 119 sub 4** - categoria **B/1** - classe U - consistenza mc 915 - sup. cat. totale 300 mq - rendita euro 756,09 - Via Randaccio n. 119 - piano T-1;

e al **Catasto Terreni** come segue:

- **foglio 70 particella 58** - seminativo cl. 1 - mq 210 - RD 2,29 - RA 1,95;

- **foglio 70 particella 61** - seminativo cl. 1 - **prato cl. u** - mq 380 - RD 3,52 - RA 3,08;

- **foglio 70 particella 63** - seminativo cl. 1 - mq 910 - RD 10,00 - RA 8,46;

- **foglio 70 particella 98** - seminativo cl. 1 - **vigneto cl. 1** - mq 180 - RD 2,04 - RA 1,59;

- **foglio 70 particella 99** - seminativo cl. 1 - mq 1.430 - RD 15,72 - RA 13,29;

- **foglio 70 particella 100** - seminativo cl. 1 - mq 20.200 - RD 219,97 - RA 187,78.

Destinazione urbanistica

Il responsabile dell'area tecnica del Comune di Roncoferraro, in data **23 maggio 2024**, ha certificato che:

- **"Il mappale n° 119 del foglio 70 è compreso nell'attuale PGT come "Aree AST2 – AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE" e gli interventi sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 11 delle**



- Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi;*
- *gli edifici ricadenti sul mappale n° 119 del foglio 70 sono compresi nell'attuale PGT come "LIVELLO DI CAUTELA 1 PER EDIFICI ISOLATI – n° 10 Corte Pelagallo" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;*
 - *I mappali n° 58-61-63-98-99-100 del fg. 70 sono compresi nell'attuale PGT come "AREE AGRICOLE STRATEGICHE A VALENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA – AGRI 4" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dagli artt. 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;"*.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 29 agosto 2023, ha comunicato:

"Lotto Unico: Bene n. 1: libero ad eccetto del bene di cui al foglio 70 particella 119 subalterno 2 e 3 occupato da terzi fino al decreto di trasferimento con provvedimento del G.E;

Bene n. 2: libero".

Perizia

L'esperto estimatore, Geom. Andrea Incudini, nella propria perizia attesta che:

"il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119;*
- *Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119;*

CONFINI

BENE N° 1

Confini partendo da nord e proseguendo in senso orario:

- COMPLESSO IMMOBILIARE: mappale 100, mappale 98, mappale 63, particella B, via Randaccio;

BENE N° 2

Confini partendo da nord e proseguendo in senso orario:

- TERRENO MAPPALE 98: mappale 85, mappale 56, mappale 65, mappale 100;

- TERRENO MAPPALE 100: mappale 98, mappale 56, mappale 65, mappale 64, mappale 99, mappale 119, mappale 85;

- TERRENO MAPPALE 99: mappale 100, mappale 65, mappale 64, via Randaccio, mappale 63, mappale 119;

- TERRENO MAPPALE 63: mappale 119, mappale 99, via Randaccio;

- TERRENO MAPPALE 61: via Randaccio, corso d'acqua;

- TERRENO MAPPALE 58: via Randaccio, corso d'acqua, mappale 86.

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N°1

Si precisa che risulta presente anche il subalterno 5 della particella 119 foglio 70 come bene comune non censibile.

In fase di sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi presentava difformità, pertanto al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate è stato redatta una nuova pratica DOCFA per le unità di cui ai subalterni 2 e 3 del foglio 119.

PRECISAZIONI

BENE N° 1

Si fa presente che sui beni oggetto di pignoramento risulta essere presente:

- per quanto concerne i terreni agricoli 2080 domanda per imboschimento di terreni agricoli, n. domanda 2018/00062103 (ultima consegnatomi) intestata a Energie Solidali Società Cooperativa Onlus. La domanda, dopo consultazione con gli apparati preposti, si presume dovrà decadere, con l'obbligo di restituzione dei relativi importi percepiti.

- Nella pratica edilizia n. 107 del 1995 viene riportato per i fabbricati un vincolo cinquantennale di destinazione d'uso degli immobili sede di comunità terapeutica, vincolo tuttavia ancora ad oggi non consegnatomi ne reperito e non presente all'interno della pratica stessa, il presente perito effettuerà la valutazione degli immobili tenendo in considerazione la probabile esistenza dello stesso ancora in essere e verrà successivamente integrato l'elaborato peritale se lo stesso mi verrà



consegnato.

- Gli immobili si trovano in zona ad alta sensibilità paesaggistica, con livello di cautela 1 per edifici isolati. Per l'elenco completo delle destinazioni e dei vincoli si rimanda alla consultazione del C.D.U. allegato ed alle tavole del P.G.T. del Comune di Roncoferraro;
- il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

BENE N° 2

Si fa presente che sui beni oggetto di pignoramento risulta essere presente:

- per quanto concerne i terreni agricoli 2080 domanda per imboschimento di terreni agricoli, n. domanda 2018/00062103 (ultima consegnatomi) intestata a Energie Solidali Società Cooperativa Onlus. La domanda, dopo consultazione con gli apparati preposti, si presume dovrà decadere, con l'obbligo di restituzione dei relativi importi percepiti.
- Nella pratica edilizia n. 107 del 1995 viene riportato per i fabbricati un vincolo cinquantennale di destinazione d'uso degli immobili sede di comunità terapeutica, vincolo tuttavia ancora ad oggi non consegnatomi ne reperito e non presente all'interno della pratica stessa, il presente perito effettuerà la valutazione degli immobili tenendo in considerazione la probabile esistenza dello stesso ancora in essere e verrà successivamente integrato l'elaborato peritale se lo stesso mi verrà consegnato.
- Gli immobili si trovano in zona ad alta sensibilità paesaggistica, con livello di cautela 1 per edifici isolati. Per l'elenco completo delle destinazioni e dei vincoli si rimanda alla consultazione del C.D.U. allegato ed alle tavole del P.G.T. del Comune di Roncoferraro;
- il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1

Si specifica che l'accesso al mappale "B" non incluso nel presente elaborato peritale dovrà avvenire attraverso porzione di area di proprietà della parte eseguita (area cortiva mappale 119) costituendo pertanto servitù di passaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca effettuata agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro, mi sono state consegnate le seguenti pratiche edilizie e autorizzazioni urbanistiche:

- Pratica edilizia n.19 anno 1962, domanda di autorizzazione alla costruzione di una nuova aia nella corte "Pelagallo", con relativa domanda per ottenere il permesso di agibilità. Si rileva che nella pratica non è stata rilevata la distinta di versamento richiesta dal Comune ed il permesso di agibilità munito di bolli non risulta compilato e firmato dal Sindaco;
- Pratica di costruzione edile n. 60 anno 1963, con relativo permesso di abitabilità protocollo n.3812 del 26/10/1964 per la costruzione di una stalla con concimaia e di una casa rurale. Dalla scarna documentazione progettuale allegata parrebbero due edifici non facenti parte del complesso interessato;
- Pratica edilizia n. 119 anno 1978, concessione edilizia prot. 2315 per la costruzione di una recinzione di un fondo rustico sito in località "Pellagallo";
- Pratica edilizia n. 134 anno 1981, concessione edilizia n. 111 del 26/11/1981 per demolizione parte di fabbricati fatiscenti in località Roncoferraro via Corte Pelagallo identificati al foglio 70 mappali 73-77 e parte del 60;
- Pratica edilizia n. 164 anno 1991 per recupero conservativo di fabbricato probabilmente superata;
- Pratica edilizia n. 174 anno 1991 per lavori di manutenzione straordinaria, immobile identificato al foglio 70 particella 60; autorizzazione n. 77/91 del 26/10/1991 ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria quali impianto termico, impianto elettrico, demolizione e rifacimento pavimenti e intonaci, sistemazione manto di copertura;
- Pratica edilizia n. 903 anno 1993, autorizzazione infissione pozzo prot. 4200 del 24/09/1993;
- Pratica edilizia n. 158 anno 1994 per opere interne al fabbricato identificato al foglio 70 mappale



60;

- Pratica edilizia n. 287 anno 1995, concessione edilizia n. 107/95 per lavori di ristrutturazione interna di fabbricato rurale costituito da abitazione e rustici sito in via Randaccio 115 e identificato al foglio 70 particella 22;

- Pratica edilizia n. 5 anno 2014, S.C.I.A. prot. 252 del 15/01/2014 per demolizione di tettoia in legno adiacente alla ex-stalla; Certificato di collaudo finale prot. 6140 del 02/10/2014;

- Pratica edilizia n. 206 del 2014, S.C.I.A. prot. 8112 del 29/12/2014 per opere di riparazione e consolidamento delle murature, della volta e della copertura, causate dal terremoto del 2012 e da infiltrazioni d'acqua meteorica della copertura;

- Pratica edilizia n. 169 anno 2015, S.C.I.A. prot. 7181 del 12/10/2015 per manutenzione straordinaria per riparazione di travi del tetto, immobile identificato al foglio 70 mappale 119, Certificato di collaudo finale prot. 9514 del 23/12/2015.

Dall'esame della documentazione fornitami principalmente si segnala:

- La recinzione, rispetto alla concessione edilizia n. 119 anno 1978, risulta difforme, in particolare fronte via Randaccio risulta essere stata realizzata internamente l'area di proprietà lasciando libero l'ingresso della chiesetta identificata al foglio 70 particella "B";

- Il lotto risulta essere ulteriormente separato da un'altra recinzione in muratura interna al lotto adiacente il blocco "B";

- si rileva la presenza di un pozzo posizionato frontalmente l'edificio identificato come BLOCCO "B", non si è certi se preesistente in quanto realizzato in mattoni faccia vista, mentre non è certo se il pozzo come autorizzato nella P.E. 903 del 1993 sia stato realizzato totalmente interrato in quanto in loco non vi sono manufatti visibili come da progetto;

- Nella pratica edilizia n. 134 anno 1981 risulta presente un estratto di mappa in cui vengono indicati come da demolire fabbricati attualmente presenti ed altri invece risultano demoliti. Si presume data la documentazione limitata ad un vecchio estratto di mappa che trattasi di errore grafico in quanto i suddetti fabbricati vengono riportati anche nelle successive concessioni;

- Nella pratica edilizia n. 164 anno 1991 per recupero conservativo di fabbricato non viene riportata nessun documento inerente l'inizio lavori, la fine lavori e l'agibilità. La pratica viene dichiarata dal Comune stesso come "Superata". Tuttavia viene riportato uno stato di fatto per quanto concerne la porzione oggetto di intervento differente sia internamente sia per quanto concerne la facciata, il che fa presumere che vi siano stati degli interventi successivi. Prendendo in esame il solo stato attuale della porzione al piano terra notiamo la mancanza di una porta adiacente il porticato di ingresso, le due porzioni di cui agli attuali subalterno 2 e 3 risultavano un'unica porzione con difformità esterne di facciata (presenza di una sola porta di ingresso e finestre differenti) ed interne (presenza di due scale non rilevate e distribuzione interna differente). Al piano primo si ripropongono le scale non rilevate che collegavano il piano terra, mancanza di una finestra sul lato posteriore, lievi difformità nella distribuzione interna. Per quanto concerne infine il piano sottotetto si rileva la mancanza di una finestra e lievi difformità interne. Si specifica che sono state rilevate difformità anche nelle altezze dei vari locali rispetto al progetto;

- nella pratica edilizia 158 del 1994 viene riproposto lo stato di fatto riportato nella pratica edilizia 164/1991, pertanto si segnalano difformità interne ed esterne rispetto allo stato rilevato quali: difformità nelle forometrie per quanto concerne le Unità 3 e 4 del BLOCCO "A", in particolare la seconda finestra da sud viene modificata e trasformata in porta, la porta di ingresso comune viene parzialmente murata trasformandola in finestra e la successiva finestra in porta, si rileva la divisione delle due unità che prima ne formavano una unica con suddivisioni interne tramite tramezzature e probabili aperture su muri portanti, vengono eliminate le due scale riportate in progetto; per quanto concerne l'unità principale del BLOCCO "A" si rileva l'eliminazione della scala esterna dalla quale si accedeva all'ingresso a favore di una rampa per disabili in c.a., la modifica della scala in salotto a ovest, la suddivisione della sala da pranzo con la creazione di bagni con relativo antibagno e chiusure/aperture di muri interni al fine di favorire il passaggio nelle varie stanze e la divisione con le unità sopra citate. Parte di queste difformità sono le stesse riportate nel confronto tra lo stato rilevato e la precedente concessione;

- Nella pratica edilizia n. 287 del 1995 riguardante l'edificio indicato come "BLOCCO C" si



riscontrano le seguenti difformità: al piano terra della porzione abitativa le tramezzature dei bagni risultano differenti, viene chiusa la porta che collega il vano scala con l'area servizi igienici e non viene murata la porta che collega gli stessi con il soggiorno, il bagno presenta la porta dall'ingresso di servizio e non dal disimpegno del vano scala, presenza di una ulteriore finestratura nel soggiorno con relativa chiusura di quella su altro muro perimetrale, scala nella porzione residenziale di forma differente. Nella suddetta concessione non è stato trovata la denuncia delle opere in cemento armato, inizio, fine lavori ed agibilità finale;

- si presume che il pollaio non sia stato oggetto di pratiche edilizie in quanto nelle mappe allegare alle varie concessioni non risultava presente, tuttavia non si esclude possa essere stato edificato anteriormente al 1967 in quanto le stesse mappe risultavano essere vetuste e con errori grafici;

- Si rileva a lato dell'edificio identificato come BLOCCO "B" una tettoia non autorizzata da alcuna concessione edilizia consegnatomi, con copertura probabilmente in eternit;

- Adiacente il BLOCCO "D" si rileva un piccolo rustico fatiscente non riportato nelle concessioni ed in mappa. Si precisa che la Pratica edilizia n. 206 del 2014 risulta essere inerente un immobile non oggetto di pignoramento. Riportando quanto sopra descritto, le difformità riguardanti l'aumento di superficie non autorizzato non è certo possano essere sanate, dovrà quindi essere ripristinata la consistenza dello stato autorizzato o non trattato in quanto anteriore al 01/09/1967, salvo diverse prescrizioni da parte degli organi competenti e variazioni del P.G.T. al momento dell'aggiudicazione. Per quanto concerne le difformità interne non legate a nuove forometrie esterne (quali tramezzature nei disimpegni e vani scala) può essere presentata domanda di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato presso gli enti preposti, pratica che potrà in base alla sanatoria delle forometrie esterne prevedere lievi modifiche e/o cambi di destinazione d'uso dei locali se i rapporti aereo illuminanti non venissero rispettati; per quanto concerne le difformità esterne, comprese le differenti dimensioni, posizionamento e nuova costruzione/chiusura di finestre e porte finestre, il presente perito non dispone di dati a sufficienza al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto risulterà necessario ottenere idonea autorizzazione paesaggistica e parere favorevole da parte dell'A.T.S. competente oltre che del Comune stesso. Ad esse sono strettamente legate come anticipato tutte le modifiche interne nelle stanze in cui vi sono forometrie differenti, in quanto risulterà necessario prima verificare la sanabilità a livello paesaggistico delle stesse e poi verificarne i rapporti aereoilluminanti. Pertanto ad oggi non è possibile determinare in maniera assoluta la sanabilità degli interventi abusivi e non si esclude che possa risultare necessario un ripristino dello stato autorizzato totale e/o parziale. Per quanto concerne gli abusi a livello strutturale quali nuove aperture su murature portanti e vani scala differenti (ad esempio quelli descritti nel BLOCCO A e BLOCCO C) dovrà essere redatta una valutazione da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere.

Di questi aspetti se ne terrà conto in sede di valutazione del bene.

Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01, ovvero le certificazioni degli impianti, la situazione catastale aggiornata, l'APE ed il collaudo statico (o dichiarazione equipollente conforme alle richieste Comunali). La stessa sarà soggetta alla sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell'art. 24 del citato D.P.R. 380/2001.

Quanto riportato nella stima risulta essere date le incertezze sopra descritte puramente indicativo, comprendente una stima dei ripristini, degli oneri progettuali e oneri/diritti Comunali.

BENE N° 2

Per la lista delle concessioni consegnatomi si rimanda al medesimo capitolo del bene n. 1."

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 **23 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 UNICO: prezzo base pari ad € **288.669,00** ed offerta minima che può essere formulata pari ad € **216.502,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **10.000,00** 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 2 dicembre 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 27 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: IT45S070761150000000304050 - 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: IT45S070761150000000304050 - 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 27 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: IT45S0707611500000000304050 - 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), intestato al Professionista Delegato.

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

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

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

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

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

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

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



proprietà.

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

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

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

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
 - 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
 - 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.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@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

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

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

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere 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, 24 settembre 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dottoressa Paola Galassi

