

LOTTO	P.B. € 116450,00
UNICO	O.M. € 87350,00

## TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 225/2022 R.G.E.

*1° vendita*

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO “SINCRONA MISTA”**

La sottoscritta Professionista Delegata Avv. Cinzia Lui,

VISTO

- il provvedimento reso in data 21/11/2023 con cui il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Mantova, Dott. Mauro Bernardi, l'ha delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,
- il provvedimento reso in data 09/10/2024 con cui il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Mantova, Dott. Mauro Bernardi, ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita come già in precedenza disposto e revocato l'ordinanza di sospensione emessa in data 05/04/2024,

DA' AVVISO

che il giorno **30 GENNAIO 2025** alle **ore 14:00** e segg., presso l'aula n. 1 della “*Casa delle Aste di Mantova*”, ubicata presso la sede dell'IVG di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3, ovvero in via telematica tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore nominato per la vendita telematica Aste Giudiziarie InLinea S.p.a. avrà luogo la vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 e segg. D.M. 32/2015, degli immobili sotto descritti:

#### **LOTTO UNICO: VILLETTA UBICATA A MONZAMBANO (MN) - VIA ROMA, 41**

#### **CARATTERISTICHE DEL BENE**

Trattasi di abitazione unifamiliare con annessa area cortiva di pertinenza esclusiva, posta in prossimità del centro del Comune di Monzambano (MN), ricavata dalla ristrutturazione di ex rustico, con adeguamento ai fini abitativi, avente accesso pedonale e carraio dal civico 41 della pubblica Via Roma, accesso gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio su porzione di cortile di pertinenza esclusiva a favore degli immobili di altre proprietà ubicati all'interno della corte.

Al piano terra l'abitazione è costituita da ingresso su vano unico, soggiorno con angolo cottura e piccolo servizio igienico, mentre il piano primo è suddiviso in piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto, tra loro comunicanti mediante un ampio vano aperto posto ad un'altezza da pavimento di circa 2,20 ml.

L'abitazione risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione generale.

#### **UBICAZIONE**

Monzambano (MN) - Via Roma, 41.

#### **DIRITTO VENDUTO**

Piena proprietà (100%)

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina, partendo da Nord in senso orario, con Via Roma, mapp. 468, mapp. 465 su due lati. Salvi i più precisi, attuali e completi.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

N.C.E.U. di Monzambano (MN): Fg. 38, Part. 466, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. totale 125 mq, R.C. € 258,23, piano T-1.

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esperto stimatore ha riscontrato la difformità tra la planimetria catastale agli atti ed il reale stato dei luoghi a causa della presenza di alcuni manufatti presenti nella porzione di cortile esclusivo a ridosso del muro di cinta confinante con la pubblica Via Roma. A seguito di accertamenti effettuati sull'analisi della documentazione reperibile (atto di provenienza, elaborato planimetrico agli atti alla data di acquisizione dell'immobile, estratti di mappa del cessato catasto e di impianto, documentazione urbanistica fornita dall'ufficio tecnico comunale) è stato accertato che tali manufatti non sono mai rappresentati e pertanto non risulta alcuna testimonianza ufficiale della loro presenza e di conseguenza della relativa regolarità. Alla luce di quanto accertato in sede di sopralluogo, l'esperto stimatore ritiene che tali manufatti non possano essere regolarizzati ai fini urbanistici e pertanto si ritiene che debbano essere rimossi al fine del completo ripristino dell'area cortiva come rappresentato negli elaborati, catastali ed urbanistici, agli atti.

#### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

Nulla da segnalare, ad eccezione dell'accesso comune da Via Roma 41 su cui grava una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari interne alla corte, come desunto dall'atto di provenienza e come verificato dall'esperto stimatore in loco in sede di sopralluogo.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'esperto stimatore precisa nell'elaborato peritale che, dall'esame della documentazione urbanistica fornita dall'ufficio tecnico comunale, si evince che trattasi di ex rustico ristrutturato ai fini abitativi in forza di Permesso di Costruire n. 35/2009 del 10/09/2009, Voltura di Permesso di Costruire n. 35/2009 rilasciata in data 28/10/2011 e successiva variante costituita da D.I.A. prot. 2146 del 21/03/2012. E' stata successivamente depositata Comunicazione di Fine Lavori prot. 6635 in data 13/09/2013 e Richiesta di Agibilità prot. 6830 del 23/09/2013, attestata per silenzio/assenso.

L'esperto stimatore ha altresì riscontrato la difformità tra l'ultimo elaborato di progetto depositato, relativo alla D.I.A. prot. 2146 del 21/03/2012, ed il reale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate dall'esperto stimatore vengono di seguito riassunte:

- presenza di alcuni manufatti nella porzione di cortile esclusivo a ridosso del muro di cinta confinante con la pubblica Via Roma, che non risultano rappresentati nei documenti ufficiali e pertanto non risulta alcuna testimonianza ufficiale della loro presenza e di conseguenza della relativa regolarità. Tali manufatti non possono essere regolarizzati ai fini urbanistici e pertanto devono essere rimossi al fine del completo ripristino dell'area cortiva come rappresentata negli elaborati, catastali ed urbanistici, agli atti;
- difformità della distribuzione interna al piano terra per la mancata realizzazione della divisoria necessaria alla creazione del vano antibagno tra soggiorno e bagno, come previsto nell'ultimo stato di progetto;
- difformità di una finestra del soggiorno, autorizzata con dimensione di ml. 2,20 x 1,30, ma rilevata allo stato dei luoghi di ml. 1,75 x 1,30;
- diversa geometria della scala nel punto di accesso al piano primo.

E' stata inoltre rilevata l'assenza degli infissi interni al piano primo, costituiti da n. 3 porte interne, e l'assenza di parapetto della scala interna.

Per quanto concerne i manufatti rilevati nel cortile, non avendo trovato riscontro della relativa regolarità, come già descritto ai punti precedenti, si dovrà provvedere alla rimozione degli stessi con rimessa in pristino dell'area cortiva.

In merito alla mancanza dell'antibagno di separazione tra soggiorno ed il bagno al piano terra, secondo l'esperto stimatore lo stato reale dei luoghi non è autorizzabile ai fini del rispetto delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria e pertanto dovrà essere realizzata la parete divisoria prevista nell'ultimo stato di progetto per la realizzazione dell'antibagno mancante.

Relativamente alle sopra citate opere non compiute (fornitura e posa di n. 3 porte interne al piano primo e realizzazione di divisoria di antibagno al piano terra), alla rimozione dei manufatti nel cortile compresa rimessa in pristino dell'area cortiva ed all'adeguamento della scala interna compresa posa di parapetto, si evidenzia che tali oneri sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario, per un onere complessivo quantificabile cautelativamente in € 10.000,00.

In merito alla diversa dimensione della finestra del piano terra, dovrà essere redatta la necessaria pratica edilizia di sanatoria, corredata di tutte le necessarie autorizzazioni o deroghe alle attuali normative, i cui oneri tecnici di regolarizzazione, da considerarsi a carico dell'aggiudicatario, vengono stimati in € 5.000,00 circa per spese tecniche e sanzioni amministrative.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ed ai sensi dell'art. 560 c.p.c. l'ordine di rilascio potrà essere emesso dal G.E. solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

#### **PRECISAZIONI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

\* \* \*

**PREZZO BASE** della vendita senza incanto:

VILLETTA UBICATA A MONZAMBANO (MN) - VIA ROMA, 41: **Euro 116.450,00**

**OFFERTA MINIMA** che può essere formulata:

VILLETTA UBICATA A MONZAMBANO (MN) - VIA ROMA, 41: **Euro 87.350,00**

\* \* \*

#### **DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA**

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

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

3) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia dall'esperto stimatore da intendersi qui interamente richiamata e trascritta e che dovrà essere obbligatoriamente consultata dall'eventuale offerente. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47

come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

4) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visura ipotecaria e catastale.

5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura; saranno invece a carico dell'aggiudicatario il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, nonché integralmente gli oneri fiscali, le spese di registrazione, trascrizione e volture catastali.

Nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene e per l'anticipazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spesa quest'ultima che sarà, poi, restituita all'aggiudicatario perché a carico della Procedura), salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista delegato. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni. L'aggiudicatario, al momento del pagamento del saldo, dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc) e produrre la relativa documentazione.

6) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

7) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente all'ordinanza di delega, saranno disponibili per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it).

8) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

9) In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380, nonché delle 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 la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge 28.02.1985, n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.

#### ***DISCIPLINA DELLA VENDITA***

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.**, tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate entro le ore **12,00** del giorno **27 GENNAIO 2025** con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Mantova);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (es.immob. R.G. 225/2022);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Avv. Cinzia Lui);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**30 GENNAIO 2025 alle ore 14:00**);
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.573 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 ULTIMO CO.C.P.C.

### 3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte in forma cartacea devono essere presentate entro le ore **12,00** del giorno **27 GENNAIO 2025**, in busta chiusa presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 S. Giorgio Bigarello (MN) ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00. 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.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante, precisandosi che i poteri dell'offerente debbono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o dell'assemblea soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

4. All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato alla Professionista delegata "*Avv. Cinzia Lui – es. imm. 225/2022*", ovvero mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "*Esecuzione Immobiliare n. 225/2022*", IBAN: IT76 U070 7611 5000 0000 0304 509. Se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "*Esecuzione Immobiliare n. 225/2022*", IBAN: IT76 U070 7611 5000 0000 0304 509. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione **devono essere accreditati 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del **27 GENNAIO 2025** – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

5. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

6. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la

cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

7. Salvo quanto disposto nel successivo punto 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura già indicato nel bando di vendita.

8. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

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

10. Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita (**30 GENNAIO 2025 alle ore 14:00**); si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.

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

11. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);



- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo determinato in **euro 2.000,00 (duemila/00)**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

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

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

12. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

13. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

14. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il

nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

15. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

16. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme, erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante all'aggiudicatario, dovranno essere versate dal medesimo mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

17. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

#### **FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova, Via Poma, 11, ovvero presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio N. 3, San Giorgio Bigarello (MN), sede dell'I.V.G., quando specificamente previsto nell'ordinanza di delega;

- 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 (PRC FNC 50L27A 241T) - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694 email: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)).

- 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 V, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche).

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Custode So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694);

- la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova;
- lo studio della Professionista delegata Avv. Cinzia Lui, in Mantova, Via Ilaria Alpi n.4, scala B, 3° piano, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 – Tel. 0376/220013.

Mantova 21 ottobre 2024

LA PROFESSIONISTA DELEGATA

Avv. Cinzia Lui