

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 109/2018

GIUDICE: Dottor Mauro Pietro Bernardi

2^ vendita - lotto 1

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Dottoressa DANIELA SANTA DEZIO**

VISTA

l'ordinanza in data 16 luglio 2019 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

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

che il giorno **15 GENNAIO 2025** alle ore **16,00** 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 1

Proprietà dei fabbricati agricoli adibiti a reception, servizi e camere per l'attività di agriturismo nonché a magazzini e deposito attrezzi agricoli; proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra e primo di un fabbricato edificato su due piani fuori terra, il tutto censito come segue:

Comune di **VOLTA MANTOVANA (M125) (MN)****Catasto Fabbricati**

- * foglio **1**, particella **61**, sub **6**, categoria **D/7**, rendita euro 1.858,48, Strada Volta Pozzolengo n. SNC, piano T-1;
- * foglio **1**, particella **61**, sub **8**, graffata con la particella **167**, sub **1**, **BCNC**, Strada Volta Pozzolengo n. SNC, piano T;
- * foglio **1**, particella **62**, sub **1**, categoria **D/10**, rendita euro 485,20, Strada Volta Pozzolengo n. CM, piano T;
- * foglio **1**, particella **62**, sub **2**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 191 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 182 mq, rendita euro 399,74, Strada Volta Pozzolengo n. 57, piano S1-T-1.

Stato occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta: "**Lotto 1 : parzialmente occupato da coadiutori del Custode, autorizzati dal Giudice.**".

Perizia

L'esperto estimatore, ingegnere Paola Ferrari, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 28 dicembre 2018 e nella successive integrazioni, attesta che:

"_ OMISSIS _"

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57

"_ OMISSIS _"

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Il fabbricato di cui al mappale 62, sub. 1 del fg. 1 del Comune di Volta Mantovana, confina, da



nord in senso orario, con area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1, mappale 62, sub. 2, nuovamente per due lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5. Il fabbricato agricolo di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 4, confina per quattro lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5. L'intero lotto confina, da nord in senso orario, con il terreno di cui al fg. 1, mappale 58, appartenente ad altra Ditta, con i mappali 135 e 136 del fg. 1 appartenenti ad altra Ditta, con Strada Vicinale dei Grazioli, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 139, di altra Ditta, con il terreno di cui al fg. 1, mappale 60, appartenente alla medesima Ditta eseguita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

Il fabbricato di cui al mappale 62, sub. 1 e sub. 2, fg. 1, confina, da nord in senso orario, con area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 1 (al catasto terreni identificabile come parte del mappale 62 del fg. 1), nuovamente per due lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5. Il fabbricato di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 4, confina sui quattro lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5. L'intero lotto confina, da nord in senso orario, con terreno di cui al fg. 1, mappale 58, appartenente ad altra Ditta, con mappali 135 e 136 del fg. 1 appartenenti ad altra Ditta, con strada vicinale Grazioli, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 139, con terreno di cui al fg. 1, mappale 60, appartenente alla medesima Ditta eseguita. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

La verifica delle planimetrie catastali, reperite presso l'Agenzia del Territorio, ha evidenziato la sostanziale conformità dei fabbricati con la situazione realmente accertata. Non si è ritenuto necessario, pertanto, provvedere ad un aggiornamento. Si segnala la presenza di alcuni manufatti abusivi quali roulotte e bungalow nonché la chiusura con pareti in materiale plastico e lamiera e copertura in legno dell'ombreggiante adiacente il fabbricato identificato catastalmente al fg. 1, mappale 61, sub. 4. Tali opere, ampiamente descritte nell'ordinanza di demolizione del febbraio 2018, dovendo essere demolite e rimosse nonché ripristinate come da autorizzazione non sono state inserite all'interno della documentazione catastale poiché non sanabili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

La verifica delle planimetrie catastali, reperite presso l'Agenzia del Territorio, ha evidenziato la sostanziale conformità dei fabbricati con la situazione realmente accertata. Non si è ritenuto necessario, pertanto, provvedere ad un aggiornamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI _OMISSIS_

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito ai beni oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità. Si segnala unicamente: - la presenza di un'ordinanza di demolizione relativa ad alcune opere e manufatti abusivi installati e realizzati successivamente il rilascio dell'agibilità. Tale ordinanza, a seguito dell'accertata inottemperanza del proprietario e dell'usufruttuaria relativamente a quanto ingiunto dalla stessa, avverte gli eseguiti che "il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune". La definizione precisa delle aree e dei beni nonché la trascrizione nei registri immobiliari (secondo quanto indicato al comma 4 art. 31 del dar 380/01) non è ancora stata eseguita. - che la porzione del mappale 61, esterna alla recinzione che identifica l'agricampeggio, risulta essere, in parte, una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti eseguiti e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 61 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA



VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

La prima edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata in parte anteriormente al 01 settembre 1967 ed in parte successivamente. In particolare il fabbricato identificato catastalmente all'attuale fg. 1, mapp. 61, sub. 4 risulta edificato in tempi successivi al 01 settembre 1967 in forza di un primo Permesso di Costruire (n. 42) rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 06 maggio 2009 insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 00131 del 19/12/2008 (PE n. 76/2008 per agriturismo). Successivamente veniva rilasciato, in data 21 dicembre 2009, un secondo Permesso di Costruire (n. 107), in Variante al precedente, insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 0061 del 01/09/2009 (PE n. 80/2009) ed, in seguito, anche un terzo Permesso di Costruire (n. 89), rilasciato in data 22 novembre 2010, insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 0069 del 19/11/2010 (PE n. 114/2010). Il progetto prevedeva anche la sistemazione di una porzione di area circostante con la realizzazione di una recinzione e di piazzole per la sosta di caravan e camper attrezzato con apposite colonnine per l'allaccio alla corrente elettrica. L'immobile identificato catastalmente al fg. 1, mappale 62, sub. 1 è il risultato della ristrutturazione di un fabbricato già esistente anteriormente al 01 settembre 1967 (ex casa colonica e stalla - progetto del 1961 su esistente stalla conclusosi nel 1971). La ristrutturazione risulta autorizzata dalle medesime Pratiche Edilizie citate in precedenza. In data 02 agosto 2011 veniva presentata al Comune di Volta Mantovana la Dichiarazione di Fine Lavori e la Richiesta del Certificato di Agibilità per l'intervento complessivo "Ristrutturazione fabbricato agricolo, costruzione deposito agricolo e formazione piazzole per agriturismo". Alla domanda si accompagnavano le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, sanitari e di riscaldamento, il collaudo statico, l'aggiornamento catastale, le certificazioni energetiche e tutte le necessarie dichiarazioni per l'ottenimento dell'Agibilità. In data 05 settembre 2011 il Comune di Volta Mantovana rilasciava il Certificato di Agibilità n. 031/2011 (prot. n. 10316) relativo agli immobili distinti catastalmente al fg. 1, mappale 61, sub. 4 e 5 e mappale 62, sub. 1 e 2. Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo, alla data della presente perizia non risultano essere state eseguite opere edilizie abusive ad eccezione di quanto già indicato dalla competente autorità nell'ordinanza di demolizione allegata. Tale situazione potrà essere regolarizzata unicamente secondo quanto indicato nell'ordinanza stesso e previo chiarimento con il Comune di Volta Mantovana relativamente alla volontà dell'ente di acquisire le aree di sedie dei manufatti abusivi, come già ampiamente descritto al paragrafo "Riserve e Particolarità da segnalare".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del provvedimento della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile, D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici, approvate con Decreto 6480 del 30.07.2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti immobiliari di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali. In ogni caso, dato che a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Volta Mantovana si è riscontrata la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili di cui al mappale 61 sub. 4 del fg. 1 ed al mappale 62 sub. 1 del fg. 1, si allega una copia degli stessi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

La prima edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata in parte anteriormente al 01 settembre 1967 ed in parte successivamente. In particolare il fabbricato identificato catastalmente all'attuale fg. 1, mapp. 61, sub. 4 risulta edificato in tempi successivi al 01 settembre 1967 in forza di un primo Permesso di Costruire (n. 42) rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 06 maggio 2009 insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 00131 del 19/12/2008 (PE n. 76/2008 per agriturismo). Successivamente veniva rilasciato, in data 21 dicembre 2009, un secondo Permesso di Costruire (n. 107), in Variante al precedente, insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 0061 del 01/09/2009 (PE n. 80/2009) ed, in seguito, anche un terzo Permesso di Costruire (n. 89), rilasciato in data 22 novembre 2010, insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 0069 del 19/11/2010 (PE n. 114/2010). Il progetto prevedeva anche la sistemazione di una porzione di area circostante con la realizzazione di una recinzione e di piazzole per la sosta di caravan e camper attrezzato con apposite colonnine per l'allaccio alla corrente elettrica. L'immobile identificato catastalmente al fg.



1, mappale 62, sub. 1 è il risultato della ristrutturazione di un fabbricato già esistente anteriormente al 01 settembre 1967 (ex casa colonica e stalla - progetto del 1961 su esistente stalla conclusosi nel 1971). La ristrutturazione risulta autorizzata dalle medesime Pratiche Edilizie citate in precedenza. In data 02 agosto 2011 veniva presentata al Comune di Volta Mantovana la Dichiarazione di Fine Lavori e la Richiesta del Certificato di Agibilità per l'intervento complessivo "Ristrutturazione fabbricato agricolo, costruzione deposito agricolo e formazione piazzole per agricampeggio". Alla domanda si accompagnavano le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, sanitari e di riscaldamento, il collaudo statico, l'aggiornamento catastale, le certificazioni energetiche e tutte le necessarie dichiarazioni per l'ottenimento dell'Agibilità. In data 05 settembre 2011 il Comune di Volta Mantovana rilasciava il Certificato di Agibilità n. 031/2011 (prot. n. 10316) relativo agli immobili distinti catastalmente al fg. 1, mappale 61, sub. 4 e 5 e mappale 62, sub. 1 e 2. Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo, alla data della presente perizia non risultano essere state eseguite opere edilizie abusive ad eccezione di quanto già indicato dalla competente autorità nell'ordinanza di demolizione allegata. Tale situazione potrà essere regolarizzata unicamente secondo quanto indicato nell'ordinanza stesso e previo chiarimento con il Comune di Volta Mantovana relativamente alla volontà dell'ente di acquisire le aree di sedie dei manufatti abusivi, come già ampiamente descritto al paragrafo "Riserve e Particolarità da segnalare".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del provvedimento della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile, D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici, approvate con Decreto 6480 del 30.07.2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti immobiliari di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI _OMISSIS_

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché la sussistenza di censo, livello od uso civico, gravanti sui beni o vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nulla è sembrato nel merito degli immobili pignorati ad eccezione del Vincolo Paesistico-Ambientale, di cui al D.Lgs. 42/2004, a cui l'immobile è risultato soggetto in sede di procedura edilizia ed a quanto indicato nel CDU allegato. Si evidenzia, inoltre, che è stato stipulato in data 09 marzo 2009 dal Notaio Angela Caputo, n. 9635 di rep., un'atto d'obbligo, ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 802 R.P., in cui i signori _OMISSIS_, proprietari dei mappali 133 e 134 del fg. 1 del C.T. in Volta Mantovana, si sono impegnati a mantenere la destinazione dell'opera al servizio dell'attività agricola del fondo. ed un secondo atto d'obbligo, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 803 R.P., in cui gli stessi hanno vincolato alla non edificazione una porzione di mq 3500 del mappale 133. Infine si segnala che una porzione del mappale 61, esterna alla recinzione che identifica l'agricampeggio, risulta essere una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti esecutati e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 61 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

OMISSIS

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente ai beni oggetto della presente perizia di stima si segnalano le seguenti particolarità e procedimenti amministrativi in essere alla data odierna. - I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Certificazione Notarile non risultano aggiornati o completi a fronte delle modifiche intervenute già prima della stipula del contratto di mutuo fondiario del maggio 2011, a cui l'Atto di Pignoramento si riferisce, e prima della notifica del pignoramento immobiliare ai soggetti esecutati. Si specifica, a questo proposito, che, per quanto concerne l'abitazione e l'autorimessa, indicate nel contratto di mutuo corrispondenti ai sub. 2 e 3 del mappale 61, fg. 1, del NCEU del Comune di Volta Mantovana, a seguito della ristrutturazione intervenuta a partire dall'anno 2008 e conclusasi nell'agosto 2011 con la richiesta del certificato di agibilità, il



fabbricato a cui i due beni appartenevano è stato modificato, l'autorimessa è stata eliminata ed, al suo posto, è stata costituita una nuova porzione di fabbricato adibito, ad oggi, ad attività agrituristiche. I dati catastali della nuova porzione di fabbricato e dell'abitazione ristrutturata sono stati aggiornati e corretti ed attualmente corrispondono al sub. 1 e 2 del mappale 62, fg. 1, del NCEU del Comune di Volta Mantovana. Tali beni aventi nuovi identificativi catastali, pur essendo ricompresi, quindi, nella presente esecuzione immobiliare ed analizzati nella relazione di stima, non vengono indicati nella Certificazione Notarile agli atti. Inoltre, con riferimento alla ristrutturazione precedentemente menzionata, si evidenzia che è stato realizzato, prima dell'intervenuto pignoramento immobiliare, un fabbricato adibito ad attività agrituristiche, meglio descritto nei precedenti paragrafi, incidente sull'area ora identificabile al mappale 61, fg. 1, e derivante dall'unione dei precedenti mappali 61 (area pertinenziale ai mappali 61/2 e 61/3 citati nell'Atto di Pignoramento) e 134 (anch'esso citato nell'Atto di Pignoramento). Con Variazione Catastale del 2011 il nuovo fabbricato veniva identificato catastalmente al fg. 1, mappale 61, sub. 4 del NCEU del Comune di Volta Mantovana, mentre la rimanente porzione del mappale 61, fg. 1, veniva identificata al fg. 1, mappale 61, sub. 5, quale BCNC ai mappali 62/1, 62/2 e 61/4. Il nuovo fabbricato e l'area cortiva comune si sono ritenuti, quindi, parte della presente esecuzione immobiliare poiché derivanti da beni (aree e terreni) inseriti nell'Atto di Pignoramento con identificativi catastali non aggiornati. - In data 19 febbraio 2016 il sig. OMISSIS presentava al Comune di Volta Mantovana una SCIA per l'apertura di una nuova attività agriturbistica in Strada Volta Pozzolengo n. 59/61. Tale autorizzazione, che si allega, risulta ancora in essere, secondo quanto comunicato alla sottoscritta dallo stesso Comune, mentre, per quanto di competenza dell'Ufficio della Coldiretti di Volta Mantovana, il fascicolo dell'attività agriturbistica del sig. OMISSIS risulta archiviato ed in data 22 dicembre 2018 scadeva anche la connessione per l'attività agriturbistica stessa. - In data 11 dicembre 2017 veniva effettuato dall'ATS Val Padana un sopralluogo congiunto con la Polizia Locale ed un rappresentante dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana che rilevava diverse situazioni di abuso edilizio e di impianti non a norma e non in sicurezza. A seguito di questo sopralluogo veniva emessa, in data 08 febbraio 2018, dal Comune di Volta Mantova (parte dell'Unione Colli Mantovani) una Ordinanza di Demolizione che si allega alla presente perizia di stima, notificata al proprietario degli immobili (attuale esecutato) in data 17 febbraio 2018. Tale ordinanza oltre a prescrivere al proprietario ed all'usufruttuaria, entro novanta giorni dalla notificazione, la rimozione e demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto regolarmente autorizzato, avvertiva gli stessi che, se non avessero provveduto ad effettuare gli interventi indicati entro i termini prescritti, i beni e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sarebbero stati acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. La sottoscritta, nell'interfacciarsi con il Comune di Volta Mantovana nelle persone del geom. Vincenzi e del geom. Milani e comunicando loro l'intervenuto pignoramento immobiliare, ha potuto constatare l'intenzione dello stesso Comune di voler procedere, data l'inottemperanza del proprietario, all'acquisizione dei beni e delle aree di sedime, secondo quanto indicato dall'art. 31 del DPR 380/2001 e previa deliberazione definitiva da parte dello stesso Comune dell'effettiva area e porzione di beni da acquisire che non potrà essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Ad oggi non è ancora possibile conoscere la porzione dei beni che il Comune intende eventualmente acquisire (considerando, inoltre, che la trascrizione dell'avvenuta immissione in possesso non è ancora stata eseguita) e risulta incerta la possibilità del Comune stesso di procedere in tale direzione nel caso i beni, nella loro totalità, venissero acquisiti all'asta da terze parti che, in ogni caso, dovrebbero provvedere al ripristino dello stato dei luoghi. OMISSIS ".

"Suddivisione in Lotti

- Se pur vero che "fisicamente" il Lotto identificato come Lotto n. 1 presenta unità con accessi separati prospettanti sulla medesima area cortiva comune, è evidente che l'appartamento di cui al fg. 1, mappale 62, sub. 2, risulta direttamente collegato ad alcuni dei locali adibiti ad agriturismo tramite porta interna di collegamento posta al piano terra (zona ingresso-vano scale);
- inoltre, la posizione dell'appartamento, interna alla corte agricola recintata, favorisce maggiormente l'idea che quest'ultimo possa essere destinato ad abitazione del



proprietario/custode/gestore dell'agricampeggio piuttosto che ad abitazione occupata da un terzo estraneo ad essa;

- infine, e soprattutto, si deve considerare che a tutt'oggi non è ancora stata definita l'intenzione del Comune in merito all'effettiva area (comune anche all'appartamento) che vorrà eventualmente requisire/espropriare a seguito dell'ordinanza di demolizione disattesa dal proprietario ed ampiamente citata in perizia; inoltre, a causa dell'attuale presenza di molti lavoratori agricoli, presumibilmente irregolari, ospitati all'interno dei fabbricati e dei bungalow, non si ritiene che l'appartamento possa essere una unità immobiliare appetibile per essere ceduta a terzi estranei alla corte agricola e separatamente da tutta l'area da risanare. Solamente a conclusione delle suddette "pendenze" (esproprio, bonifica e risanamento) si potrà valutare se l'appartamento potrà risultare appetibile in maniera "autonoma".

Per questi motivi si è scelto di costituire un unico Lotto comprendente anche l'appartamento. _OMISSIS_.

"A seguito del nuovo sopralluogo e dell'incontro con il geom. Milani, si precisa quanto segue:

- è stato eseguito, in data posteriore il deposito della perizia ed, in particolare, nel mese di novembre 2019, un frazionamento catastale (a cura del geom. Maurizio Balboni, così si evince dall'Elaborato Planimetrico) che ha portato il precedente mappale 61 sub. 5 (area cortiva pertinenziale) ad essere suddiviso in mappale 167, mappale 168, mappale 169 e mappale 170, ad eccezione di una porzione che è rimasta denominata mappale 61 - sub. 7;

- tre di queste particelle nuove (mappale 168, mappale 169 e mappale 170) sono state acquisite dal Comune di Volta Mantovana con il Decreto di Acquisizione prot. n. 2886 del 25 novembre 2019;

- le roulotte, i bungalow e i capanni, citati nell'Ordinanza di demolizione n. 2 del 08 febbraio 2018 ed anche nel Decreto di Acquisizione, insistevano sugli attuali mappali 168, 169 e 170 (proprio quelli acquisiti dal Comune) ed, attualmente, non risultano più presenti (l'area è stata liberata dal Comune);

- il Decreto di Acquisizione risulta trascritto a Mantova in data 23 gennaio 2020 al n. 240 RG e al n. 175 RP;

- come indicato nel Decreto di Acquisizione, è stata istruita una servitù di passaggio sull'intera area urbana identificata catastalmente al Fg. 1, - Mapp. 169 a favore del fondo dominante identificato catastalmente al Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 6 e 7;

- la costituzione di servitù di passaggio risulta trascritta a Mantova in data 23 gennaio 2020 al n. 241 RG e al n. 176 RP;

- attualmente, a fronte di accertamento catastale, i mappali 168, 169 e 170 del foglio 1 risultano effettivamente intestati al Comune di Volta Mantovana;

- rimangono alcuni casotti/ricoveri in struttura metallica (abusivi anch'essi, come citato in perizia a pag. 15, e non sanabili, quindi da rimuovere) che l'Ordinanza del Comune del 2018 non prendeva in considerazione, ma che la sottoscritta aveva, ed ha ancora rilevato in sede di sopralluogo, i quali insistono sull'attuale mappale 61 - sub. 7 (posizionati, in particolare, tra il fabbricato di cui al mappale 62 e la strada di accesso) non ancora acquisito dal Comune;

- con Ordinanza di Demolizione prot. n. 2383 del 08 ottobre 2019 il Comune di Volta Mantovana ingiungeva al sig. _OMISSIS_ di provvedere a proprie cure e spese, entro novanta giorni dalla notificazione dell'ordinanza, alla demolizione delle opere abusivamente realizzate (riferendosi ai capanni sopra citati). _OMISSIS_

◆ **Attuale composizione del Lotto 1 - Dati Catastali**

• Bene n. 1 - Fabbricati agricoli - Comune di Volta Mantovana

- Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 6 - Cat. D/7 - Rendita Euro - 1.858,48

- Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 7 / Mapp. 167 - BCNC

- Fg. 1 - Mapp. 62 - Sub. 1 - Cat. D/10 - Rendita Euro 485,20

• Bene n. 2 - Appartamento - Comune di Volta Mantovana

- Fg. 1 - Mapp. 62 - Sub. 2 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 9 vani - Rendita Euro 399,74

Rispetto a quanto indicato nella perizia estimativa depositata nel 2018 è sostanzialmente variata la consistenza dell'area esterna (ex Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 5 pari a circa 5400 mq) attualmente pari a circa 1170 mq (Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 7 / Mapp. 167). E' stata acquisita dal Comune di Volta Mantovana anche la porzione di area esterna (attuale Mapp. 170) occupata dall'ombreggiante posto in aderenza al fabbricato di cui al Mapp. 61 - Sub. 6.



◆ **Confini attuali del Lotto 1**

La porzione di fabbricato di cui al mappale 62 - sub. 1 del fg. 1 del Comune di Volta Mantovana, confina, da nord in senso orario, con area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 7, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1 - mappale 62 - sub. 2, nuovamente per due lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 7.

Il fabbricato agricolo di cui al fg. 1, mappale 61 - sub. 6 confina, da nord in senso orario, con ombreggiante di cui al mappale 170, per due lati con area cortiva comune di cui al mappale 61 - sub. 7, mappale 169 di altra ragione.

La porzione di fabbricato di cui al fg. 1 - mapp. 62 - sub. 2 confina, da nord in senso orario, con area esterna prospettante su area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 7, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1 - mappale 62 - sub. 3 appartenente ad altra Ditta, nuovamente per due lati con area esterna prospettante sull'area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 7.

L'intero lotto confina, da nord in senso orario, con area esterna appartenente ad altra Ditta di cui al mappale 168 oltre ombreggiante di cui al mappale 170 appartenente ad altra Ditta, ragioni di cui al mappale 136, appartamento di cui al mappale 62 - sub. 3 appartenente ad altra Ditta, Strada Vicinale, area esterna di cui al mappale 169 appartenente ad altra Ditta. _OMISSIS_

◆ **Servitù, Censo, Livello, Usi Civici**

Si segnala:

- la già citata Ordinanza di Demolizione, prot. n. 2383 del 08 ottobre 2019, emessa dal Comune di Volta Mantovana e relativa ad alcuni casotti/ricoveri in struttura metallica, abusivi, installati e realizzati successivamente il rilascio dell'agibilità, e insistenti sul mappale 61 - sub. 7. Tale ordinanza, decorso il termine concesso e a seguito dell'accertata inottemperanza del proprietario e dell'usufruttuaria, specifica che "il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune". La definizione precisa delle aree e dei beni nonché la trascrizione nei registri immobiliari (secondo quanto indicato al comma 4 art. 31 del dar 380/01) non è ancora stata eseguita (come indicato in premessa);

- costituzione di una servitù di passaggio sull'intera area urbana identificata catastalmente al Fg. 1, -Mapp. 169 a favore del fondo dominante identificato catastalmente al Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 6 e 7. La costituzione di servitù di passaggio risulta trascritta a Mantova in data 23 gennaio 2020 al n. 241 RG e al n. 176 RP (si allega trascrizione). _OMISSIS_".

"_OMISSIS_"

A fronte della disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione e della conseguente estromissione dal Lotto 1 della p.lla 172 (fg. 1) del Comune di Volta Mantovana (area oggetto di acquisizione da parte del Comune di Volta Mantovana), l'attuale composizione catastale del Lotto 1 risulta essere la seguente:

- Bene n. 1 - Fabbricati agricoli - Comune di Volta Mantovana
- Fg. 1 - Mapp.61 - Sub.6 - Cat.D/7 - Rendita Euro 1.858,48
- Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 8 [graffato con Mapp. 167 Sub. 1] - BCNC
- Fg. 1 - Mapp. 62 - Sub. 1 - Cat. D/10 - Rendita Euro 485,20
- Bene n. 2 - Appartamento - Comune di Volta Mantovana
- Fg. 1 - Mapp. 62 - Sub. 2 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 9 vani - Rendita Euro 399,74

La sottoscritta allega il nuovo elaborato planimetrico dal quale si evincono i corretti confini, la corretta suddivisione dei mappali e relativi subalterni e la corretta dimensione degli stessi. Inoltre si allegano anche le visure del mappale 61 sub. 8 (oggetto di variazione). _OMISSIS_"

"_OMISSIS_"

A fronte di quanto sopra riportato, si specificano di seguito i confini attuali e corretti dei beni appartenenti al Lotto 1:

- la porzione di fabbricato di cui al mappale 62 - sub. 1 del fg. 1 del Comune di Volta Mantovana, confina, da nord in senso orario, con area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 8, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1 - mappale 62 - sub. 2, nuovamente per due lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 8;

- il fabbricato agricolo di cui al fg. 1, mappale 61 - sub. 6 confina, da nord in senso orario, con ombreggiante di cui al mappale 170 oltre area urbana di cui al mappale 168, con area cortiva comune di cui al mappale 61 - sub. 8 per due lati, con mappale 169 di altra ragione;



- la porzione di fabbricato di cui al fg. 1 - mapp. 62 - sub. 2 confina, da nord in senso orario, con area esterna prospettante su area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 8, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1 - mappale 62 - sub. 3 appartenente ad altra Ditta, nuovamente con area esterna prospettante sull'area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 8, con unità immobiliare di cui al fg. 1 - mappale 62 - sub. 1 al piano terra e con area esterna prospettante sull'area di cui al mappale 61 - sub. 8 al piano primo;

- l'insieme dei fabbricati e dell'area cortiva interposta, di cui al mappale 61 - sub. 8, confinano, da nord in senso orario, con area di cui al mappale 168 oltre ombreggiante di cui al mappale 170 appartenenti ad altra Ditta, area cortiva di cui al mappale 136 ed appartamento di cui al mappale 62 - sub. 3 appartenenti ad altra Ditta, ragioni di cui al mappale 172, area esterna di cui al mappale 169 appartenente ad altra Ditta.

- la porzione di area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 167 - sub. 1 confina, da nord in senso orario, con ragioni di cui al mappale 58, aree urbane di cui ai mappali 168 e 169 appartenenti ad altra Ditta, ragioni di cui al mappale 139 appartenente ad altra Ditta, ragioni di cui al mappale 60 appartenente ad altra Ditta. _OMISSIS_."

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

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del giorno **8 ottobre 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 1: prezzo base € **102.255,00** e offerta minima € **76.692,00**.

rilancio minimo in caso di più offerte € **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 10 gennaio 2025**.

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 7 gennaio 2025**.

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..



Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta di acquisto, dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C della procedura con codice IBAN: IT 19 A 05387 11500 0000 3551 4190 - BPER BANCA 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 della procedura con codice IBAN: IT 19 A 05387 11500 0000 3551 4190 - BPER BANCA 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.

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 7 gennaio 2025.**

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 con codice IBAN: IT 19 A 05387 11500 0000 3551 4190 - BPER BANCA S.P.A., filiale di Mantova, intestato alla procedura, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c.



2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entitribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progress-italia.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 partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate presso l'Associazione Notarile AUTOTRANSFERT-NOTARES con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 9 ottobre 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dottorssa Daniela Santa Dezio

