

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 17/2022 con riunita la n. 83/2022**  
 GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dottor Mauro Pietro Bernardi

**nuova 3<sup>^</sup> vendita Lotto 1**  
**5<sup>^</sup> vendita Lotti 2, 3, 4 e 5**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
 (ai sensi dell'art 22 d.m nr. 32 del 2016)

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **Dottor FEDERICO TORTORA**  
**VISTA**

l'ordinanza in data 22 novembre 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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

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

che il giorno **15 GENNAIO 2025** alle ore **14,30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO 1**

Proprietà di casa di civile abitazione su tre piani, in **Ostiglia (MN)**, Via Gian Battista Visi n. 36, censita nel predetto Comune come segue:

al **Catasto Fabbricati**

- **foglio 42 particella 27** - categoria **A/3** - classe **2** - consistenza **8 vani** - sup. cat. totale **194 mq** - sup. cat. totale escluse aree scoperte **194 mq** - rendita euro **388,38** - Via G. B. Visi n. 36 - piano **T-1-2** - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

**LOTTO 2**

Proprietà di opificio industriale e di terreno in **Borgo Mantovano (MN)**, Via Giovanni Marcora n.2, il tutto censito nel predetto Comune, **sezione di Revere**, come segue:

al **Catasto Fabbricati**

- **foglio 16 particella 186 sub 3** - categoria **D/7** - rendita euro **13.584,40** - Via Giovanni Marcora n.2 - piano **T-1** - classamento e rendita validati;

al **Catasto Terreni**

- **foglio 16 particella 254 - sem irr arb cl. 2** - mq **1.000** - RD **10,63** - RA **7,75**;

**LOTTO 3**

Proprietà di terreno edificabile in **Borgo Mantovano (MN)**, Via Achille Grandi, il tutto censito nel predetto Comune, **sezione di Revere**, come segue:

al **Catasto Terreni**

- **foglio 15 particella 265 - semin irrig cl. 2** - mq **2.526** - RD **26,21** - RA **19,57**;

**LOTTO 4**

Proprietà di due terreni edificabili in **Borgo Mantovano (MN)**, Via Achille Grandi, il tutto censito nel predetto Comune, **sezione di Revere**, come segue:

al **Catasto Terreni**

- **foglio 15 particella 435 - semin irrig cl. 2** - mq **368** - RD **3,82** - RA **2,85**;

- **foglio 15 particella 365 - semin irrig cl. 2** - mq **2.930** - RD **30,40** - RA **22,70**;

**LOTTO 5**

Piena proprietà di terreno edificabile in **Borgo Mantovano (MN)**, Via Achille Grandi, il tutto censito nel predetto Comune, **sezione di Revere**, come segue:

al **Catasto Terreni**



- foglio 15 particella 284 semin irrig cl. 2 - mq 2.484 - RD 25,77 - RA 19,24.

### Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Borgo Mantovano (MN)** in data **6 giugno 2024** attesta che:

"l'area censita in catasto di questo Comune alla Sezione Revere:

• **Fg. 15 mapp. 284, 265, 365**, è compresa nella zona **AMBITO (tc.10): PIANI ATTUATIVI APPROVATI (art. 17.10 – Titolo 3° del Piano delle Regole) - P.L.I. 4** ; rientra in fascia **VINCOLO LEGGE GALASSO**;

• **Fg. 15 mapp. 435** è compresa nella zona **AMBITO (tc.10): PIANI ATTUATIVI APPROVATI (art. 17.10 – Titolo 3° del Piano delle Regole) - P.L.I. 4** - identificata **STANDARD DI PROGETTO INTERNO AGLI AMBITI**; rientra in fascia **VINCOLO LEGGE GALASSO**;

• **Fg. 16 mapp. 186** è compresa nella zona **AMBITO (tc.5): ZONA DI COMPLETAMENTO AD USO PRODUTTIVO - INDUSTRIALE ARTIGIANALE. (art. 17.5 – Titolo 3° del Piano delle Regole)**

• **Fg. 16 mapp. 254 (parte)** è compresa nella zona **AMBITO (tc.5): ZONA DI COMPLETAMENTO AD USO PRODUTTIVO - INDUSTRIALE ARTIGIANALE. (art. 17.5 – Titolo 3° del Piano delle Regole)**; **(parte)** è compresa nella zona **AMBITO (tc.7-e1): ZONA TERRITORIALE AD USO AGRICOLA**".

### Stato occupazione

Il Custode Giudiziario ha comunicato: "*Il seguente stato di occupazione degli immobili oggetto di vendita: **Lotto 1: LIBERO - Lotto 2: LIBERO - Lotto 3: LIBERO - Lotto 4: LIBERO - Lotto 5: LIBERO***".

### Perizia

l'esperto estimatore, architetto Elena Dugaria, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 5 ottobre 2022 e nella successiva integrazione depositata in data 3 aprile 2023, attesta che:

"**LOTTO 1**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

• **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gian Battista Visi, 36, piano T,1,2 omissis**

**CONFINI**

*Confini: Nord Via Visi; Est mapp. 30; Sud mapp. 29 e mapp. 28; Ovest mapp. 23. omissis*

**DATI CATASTALI omissis**

**Corrispondenza catastale**

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

**PARTI COMUNI**

*Corte comune identificata al fg 42 mapp. 29 BCNC omissis*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

*La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):*

- *pratica edilizia N. 66/89;*

- *concessione edilizia del 04/01/89 prot. 3193 per risanamento e consolidamento;*

- *parere favorevole igienico-sanitario del 28/06/89 prot. 4293;*

- *dichiarazione di fine lavori del 30/09/91 prot. 4649 per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso;*

- *dichiarazione di conformità del 30/11/91;*

- *agibilità N. 66/89 del 09/12/91 prot. 6110;*

- *collaudo del 05/08/91 prot. 38651;*

- *denuncia impianto termico del 02/10/91;*

- *occupazione suolo pubblico del 25/05/91*

- *concessione edilizia del 25/05/89 prot. 5811 per ristrutturazione e sopraelevazione immobile;*

- *Disegni.Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

• *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

• *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*



*Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato: locale bagno al piano secondo e locale cucina al piano primo.*

*Dovrà essere presentata sanatoria.*

#### LOTTO 2

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora omissis

#### CONFINI

*BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2*

*Confini: Nord mapp. 254, Est mapp. 253, Sud mapp. 216, Ovest mapp. 254. (VD.ALL 2)*

*BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA*

*Confini: Nord mapp. 253, Est mapp.li 253, 186, Sud mapp.li 186, 216, Ovest mapp. 253. (VD. ALL. 2) omissis*

*DATI CATASTALI omissis*

*Corrispondenza catastale*

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

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

*BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2*

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.*

*Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):*

- concessione edilizia N. 21/92 in data 26/08/92;
- nulla osta vigili del fuoco prot. 6084 in data 26/02/93;
- richiesta allacciamento fognatura del 29/04/94;
- parere favorevole igienico-sanitario del 06/08/92 prot. 2157;
- Permesso di costruire n. 19/2002 del 30/12/2004 ristrutturazione , ampliamento opificio e realizzazione edificio uffici;
- parere favorevole igienico-sanitario del 05/03/02 prot. 20531;
- SCIA in SANATORIA alla pratica n. 21/92 del 28/12/2020 prot 88491 non rilasciata per mancanza di integrazione. La pratica potrà essere riaperta
- Disegni

*Lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde all' ultima autorizzazione. Si dovrà procedere con la riapertura della SCIA in sanatoria n. 21/92 del 28/12/2020 con aggiornamento del progetto in base allo stato di fatto dei luoghi.*

#### LOTTO 3

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi omissis

#### CONFINI

*Confini: Nord mapp. 365, 284, 435; Est mapp. 446, 377; Sud mapp. 389, 465, 266; Ovest mapp. 436, 435. (VD.ALL.2)ommissis*

#### DATI CATASTALI

*Corrispondenza catastale*

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

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

*Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):*

- Permesso di Costruire n. 140 del 02/10/2008 prot. 1373 (mai realizzato);
- comunicazione inizio lavori del 13/08/2011 prot. 4882;
- convenzione e delibere;
- Disegni

*Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta non edificato.*

#### LOTTO 4



*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi
- Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi omissis

**CONFINI**

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

*Confini: Nord mapp. 284; Est mapp. 265; Sud mapp. 436; Ovest mapp. 63. (VD.ALL.2)*

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

*Confini: Nord mapp. 362; Est mapp. 446; Sud mapp. 265; Ovest mapp. 284 (VD.ALL.2) omissis*

**DATI CATASTALI omissis**

**Corrispondenza catastale**

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

*Trattasi di terreno edificabile omissis*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

*Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):*

- Permesso di Costruire n. 140 del 02/10/2008 prot. 1373 (mai realizzato);
- comunicazione inizio lavori del 13/08/2011 prot. 4882;
- convenzione e delibere;
- Disegni

*Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta non edificato.*

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

*Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):*

- Permesso di Costruire n. 140 del 02/10/2008 prot. 1373 (mai realizzato);
- comunicazione inizio lavori del 13/08/2011 prot. 4882;
- convenzione e delibere;
- Disegni

*Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta non edificato.*

**LOTTO 5**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi omissis

**CONFINI**

*Confini: Nord mapp.19, 281; Est mapp. 365; Sud mapp. 265, 435; Ovest mapp. 63. omissis*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

*Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):*

- Permesso di Costruire n. 140 del 02/10/2008 prot. 1373 (mai realizzato);
- comunicazione inizio lavori del 13/08/2011 prot. 4882;
- convenzione e delibere;
- Disegni

*Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta non edificato."*

Nella perizia di stima non viene indicato se risulta regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica degli edifici.

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



Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **9 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 € **31.796,00** - offerta minima € **23.847,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **2.000,00** entro **UN MINUTO**.

**Lotto 2:** prezzo base € **286.875,00** - offerta minima € **215.157,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **10.000,00** entro **UN MINUTO**.

**Lotto 3:** prezzo base € **34.408,00** - offerta minima € **25.806,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **2.000,00** entro **UN MINUTO**.

**Lotto 4:** prezzo base € **39.930,00** - offerta minima € **29.948,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **2.000,00** entro **UN MINUTO**.

**Lotto 5:** prezzo base € **33.834,00** - offerta minima € **25.376,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € **2.000,00** entro **UN MINUTO**.

### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte 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 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: IT 91 R 03267 11500 0003 0000 0091 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 91 R 03267 11500 0003 0000 0091 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova.

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

**Si ribadisce che è obbligatorio:**

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

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 intestato alla procedura con codice IBAN: IT 91 R 03267 11500 0003 0000 0091 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice 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.

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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progress-italia.it](http://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](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://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@sove.com](mailto:immobiliaremantova@sove.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, 9 ottobre 2024

**IL NOTAIO DELEGATO**  
**Dottor Federico Tortora**

<b>Lotto 1</b>	PB € 31796,00 OM € 23847,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 286875,00 OM € 215157,00
<b>Lotto 3</b>	PB € 34408,00 OM € 25806,00
<b>Lotto 4</b>	PB € 39930,00 OM € 29948,00
<b>Lotto 5</b>	PB € 33834,00 OM € 25376,00

