

LOTTO UNICO	PB € 199750,00 OM € 149813,00
-------------	----------------------------------

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 7/2023

GIUDICE: Dottor Mauro Pietro Bernardi

1<sup>^</sup> vendita

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **Notaio Loredana Bocchini**

#### VISTA

l'ordinanza in data 27 febbraio 2024 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 **PRO.GES.S. S.R.L.**;

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

che il giorno **22 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 UNICO

Proprietà di unità a destinazione residenziale costituita da villetta singola distribuita su due livelli fuori terra, con annessa area pertinenziale circostante e tettoia ricovero auto, con accesso pedonale dalla Via A. Corbari all'altezza del civico 3P, e ingresso carraio dalla via Zandonai, il tutto in Località Buzzoletto in Comune di Viadana, il tutto censito come segue:

Comune di **VIADANA (L826) (MN)**

#### Catasto Fabbricati

\* **foglio 105 particella 392 sub 303**, categoria A/7, classe 3, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 262 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 251 mq, rendita euro 805,67, Via Don Alessandro Corbari n. 3/P, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94),

già identificato al foglio **105**, particella **392**, sub **301**;

\* **foglio 105 particella 392 sub 302**, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita euro 46,48, Via Don Alessandro Corbari n. 3/P, piano T;

#### Catasto Terreni

\* **foglio 105 particella 392, ente urbano**, mq 675.

#### Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato che trattasi di: **"Lotto Unico: Bene 1 e Bene 2 occupati dal debitore esecutato e dai propri familiari"**.

#### Perizia

L'esperto estimatore, Geom. Mauro Moratti, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, e successiva integrazione, attesta che:



" OMISSIS  
LOTTO UNICO

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P*
- Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P\_ OMISSIS\_*

CONFINI

*BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P*

*La presente unità immobiliare, in corpo unico con l'area pertinenziale circostante, confina da Nord in senso orario con: mappale 439 ad individuare via Zandonai, mappali 379, 316, 392 sub.302 (BENE 2), 310 e via Alessandro Corbari.*

*BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P*

*La presente unità immobiliare, in corpo unico confina da Nord in senso orario con: abitazione di cui al BENE 1, area cortiliva medesimo mappale 392, in angolo mappale 316, mappale 310, nuovamente area cortiliva medesimo mappale e abitazione di cui al BENE 1. \_ OMISSIS\_*

DATI CATASTALI

*BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P*

OMISSIS

Corrispondenza catastale

*La scheda catastale dell'abitazione (subalterno 301) attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, riporta alcune inesattezze di seguito brevemente elencate e descritte:*

- Al piano terreno per la camera da letto posta nell'angolo Sud/Est, viene indicata la presenza di una porta/portafinestra rivolta verso l'area scoperta mentre in realtà vi è solo una finestra.*
- Al piano primo non è indicata l'apertura in sommità alla scala che conduce al sottotetto ricavato in corrispondenza della cantina, della lavanderia e dell'attiguo corridoio posti al piano terreno.*
- Vi è altresì discrepanza anche nell'indicazione dell'altezza riportata al piano terreno indicata pari a cm. 270, mentre in realtà la stessa è stata misurata pari a circa cm.280. Discrepanza presente anche al piano primo ma decisamente meno rilevante ed entro termini di tolleranza.*
- Sull'area scoperta non è per altro rappresenta la struttura lignea a creare i posti auto coperti, costruzione da considerarsi abusiva come meglio specificato nel prosieguo del presente scritto.*

*Nonostante quanto sopra indicato, lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere alla presentazione di una nuova scheda planimetrica, in quanto parte delle difformità rilevate non incidono in alcun modo su categoria, classe, consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale del bene in esame; mentre per quanto attiene alla tettoia e all'apertura che dà accesso ad una porzione di sottotetto inagibile, trattandosi palesemente di abusi edilizi per i quali nel prosieguo del presente scritto si suggerirà l'opera di ripristino essendo l'intervento meno oneroso, non si è ritenuto di procedere al rifacimento della planimetria e all'adeguamento della mappa con deposito di tipo mappale, per evitare di gravare sulla procedura con costi inutili considerando la necessità di dover ripristinare lo stato dei luoghi.*

*Lo scrivente resta comunque a disposizione nel caso in cui il GE o il delegato alle vendite ritenesse necessario procedere comunque al deposito di tipo mappale e alla successiva presentazione di nuovo accatastamento, presentando un proprio preventivo prima di procedere all'aggiornamento.*

*BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P*

OMISSIS

Corrispondenza catastale

*La scheda catastale del ricovero auto (subalterno 302) attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, non corrisponde integralmente con quanto rinvenuto in loco, in quanto la tettoia così come catastalmente rappresentata aperta sul lato rivolto a Sud/Est, in realtà risulta chiusa anche su quest'ultimo lato mediante parete costituita da assito in legno con ampio portone carraio a più battenti sempre realizzato in legno.*

*Nonostante quanto sopra indicato, anche in questo caso, lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere alla presentazione di una nuova scheda planimetrica, in quanto la difformità rilevata non incide in alcun modo su categoria, classe, consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale del bene in esame; per altro trattandosi palesemente di abuso edilizio, per il quale nel prosieguo*



*del presente scritto si suggerirà l'opera di ripristino, non si è ritenuto di procedere al rifacimento della planimetria, per evitare di gravare sulla procedura con costi inutili considerando la necessità di dover ripristinare lo stato dei luoghi.*

*Lo scrivente resta comunque a disposizione nel caso in cui il GE o il delegato alle vendite ritenesse necessario procedere comunque al deposito di nuovo accatastamento, presentando un proprio preventivo prima di procedere all'aggiornamento. \_OMISSIS\_*

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P**

*L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.*

*Dall'accesso atti svolto presso il Comune di Viadana (MN), sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto la costruzione originaria del corpo di fabbrica in esame, risalenti ai primi anni del 2000.*

*Si riportano di seguito gli estremi delle pratiche rinvenute:*

*- Concessione Edilizia n.01/056 di cui al Prot. 23980 del 18.08.2001, avente per oggetto nuova costruzione di casa di civile abitazione, facente riferimento alla richiesta inoltrata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14.05.2001 di cui al Prot. 13541, autorizzazione rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di Voltura Edilizia di cui al Prot. 22148 del 02.08.2001 facente riferimento alla richiesta Prot.13541 del 14.05.2001.*

*- Comunicazione di inizio lavori del 31.08.2001*

*- Denuncia Inizio Attività in variate alla CE 01/056, di cui al Prot. 13008 del 16.05.2002, presentata da \*\*\*\*Omissis \*\*\*\*.*

*- Comunicazione Fine Lavori delle pratiche sopra indicate del 22.07.2002 di cui al Prot. 20381.*

*- Richiesta di abitabilità del 22.07.2002 di cui al Prot. 20425, presentata sempre dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a cui ha fatto seguito richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ente Comunale per il perfezionamento dell'abitabilità in data 26.08.2002 Prot.20425/22962, e successiva integrazione presentata dal richiedente \*\*\*\*Omissis \*\*\*\*, in data 02.09.2002 Prot. 23521 ad assolvimento di quanto richiesto.*

*A fronte di quanto sopra autorizzato con le pratiche pocanzi menzionate, lo scrivente ha rilevato alcune discrepanze con quanto riconosciuto in sede di sopralluogo, discrepanze in parte riconducibili entro limiti di tolleranza e in parte da considerarsi abusi.*

*Si elenca e descrive di seguito quanto emerso da rilievo effettuato in sede di ispezione in loco:*

*- Al piano terreno l'altezza interna dei locali abitativi in progetto è indicata pari a cm. 270, mentre in loco è stata misurata pari a cm. 280.*

*- Al piano terreno gran parte dei locali rappresentati sull'ultima tavola di progetto approvata dal comune con DIA Prot. 13008 del 16.05.2002, riporta misure differenti da quelle rilevate in loco, di seguito si indicano le discrepanze maggiori che eccedono quella che è considerata la soglia di tolleranza del 2%.*

*- Il lato corto della cantina misura cm. 209 mentre in progetto è indicato pari a cm. 220.*

*- La larghezza del corridoio antistante la cantina pocanzi menzionata misura cm. 106 mentre in progetto è indicata pari a cm. 120.*

*- Lo studio così come la camera da letto principale posti sempre al piano terreno, hanno una larghezza variabile compresa tra i cm. 448 ed i cm. 446, mentre nel progetto la loro larghezza è indicata pari a cm. 435.*

*- La parete più corta del bagno sempre al piano del piano terreno, è pari a cm. 230 mentre nella tavola di progetto è indicata pari a cm. 217.*

*- Esternamente, sull'area pertinenziale, nell'angolo Sud/Est della proprietà, antistante il BENE 2 descritto nel prosieguo del presente scritto, è stata realizzata una tettoia con struttura lignea a creare due posti auto coperti;*

*detta costruzione anche in questo caso non è presente in alcun progetto autorizzato dal Comune di Viadana.*

*- Al piano primo, in sommità alla scala, è stata creata un'apertura non indicata in progetto, che permette di accedere ad una soffitta ad uso ripostiglio, ricavata in corrispondenza dei seguenti locali del piano terreno lavanderia, cantina e relativo corridoio a questi antistante.*



*A fronte di quanto sopra, è evidente che le discrepanze sopra rilevate e descritte, presuppongono la necessità di addivenire alla presentazione di una pratica di sanatoria, dovutamente considerata nell'ambito della valutazione del presente immobile.*

*Il sottoscritto CTU, contestualmente, prevedere, anche opere di ripristino per agevolare e facilitare un esito positivo della pratica medesima, più precisamente si suggerisce di chiudere definitivamente l'apertura che conduce al sottotetto abusivo, così da renderlo inaccessibile come da progetto approvato ed avviare ad eventuali verifiche statiche di portata del solaio; si suggerisce altresì di rimuovere la tettoia antistante il BENE 2.*

*Il riconoscimento della presenza di locali aventi superfici differenti, parrebbe non presupporre aumenti di volume considerevoli in quanto le discrepanze rilevate in linea di massima si compensano tra loro.*

*L'eventuale verifica volumetrica sarà comunque necessaria per la differente altezza interna dei locali del piano terreno, superiore di circa cm. 10 di quanto indicato progettualmente. Nella remota ipotesi in cui l'eventuale aumento volumetrico fosse superiore ai limiti di tolleranza e non supportato dalla capacità edificatoria del presente lotto, potrebbe essere necessario fiscalizzare l'abuso edilizio, pagando una sanzione pecuniaria, oggi NON quantificabile, sostitutiva al mancato ripristino/demolizione degli abusi. Lo scrivente CTU non è allo stato attuale in grado di dare ulteriori informazioni nel merito in quanto si presupporrebbe la necessità di predisporre un progetto di sanatoria da presentare all'ente comunale che in sede di commissione edilizia rilascerebbe il proprio parere; trattandosi di sanatoria non è possibile richiedere un esame preventivo.*

*Nell'ambito della presentazione della sanatoria, si suggerisce anche una più dettagliata verifica anche della forometria dell'abitazione.*

*BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P*

*L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.*

*Dall'accesso atti svolto presso il Comune di Viadana (MN), sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto la costruzione originaria del corpo di fabbrica in esame, risalenti ai primi anni del 2000.*

*Si riportano di seguito gli estremi delle pratiche rinvenute:*

*- Concessione Edilizia n.01/056 di cui al Prot. 23980 del 18.08.2001, avente per oggetto nuova costruzione di casa di civile abitazione, facente riferimento alla richiesta inoltrata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14.05.2001 di cui al Prot. 13541, autorizzazione rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di Voltura Edilizia di cui al Prot. 22148 del 02.08.2001 facente riferimento alla richiesta Prot.13541 del 14.05.2001.*

*- Comunicazione di inizio lavori del 31.08.2001 - Denuncia Inizio Attività in variate alla CE 01/056, di cui al Prot. 13008 del 16.05.2002, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.*

*- Comunicazione Fine Lavori delle pratiche sopra indicate del 22.07.2002 di cui al Prot. 20381.*

*- Richiesta di abitabilità del 22.07.2002 di cui al Prot. 20425, presentata sempre dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a cui ha fatto seguito richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ente Comunale per il perfezionamento dell'abitabilità in data 26.08.2002 Prot.20425/22962, e successiva integrazione presentata dal richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 02.09.2002 Prot. 23521 ad assolvimento di quanto richiesto.*

*A fronte di quanto sopra autorizzato con le pratiche pocanzi menzionate, con specifico riferimento a questo secondo bene, si rileva che l'ente comunale ha rilasciato l'autorizzazione per la realizzazione di una tettoia per ricovero auto, mentre in realtà in loco è stata riconosciuta la presenza di un'automobile, in quanto la tettoia è stata chiusa anche sul quarto lato rivolto verso Sud/Est mediante parete avente struttura lignea nella quale è stata ricavata un'ampia apertura carraia custodita da portone a più battenti sempre in legno.*

*A fronte di quanto sopra il sottoscritto CTU, suggerisce il ripristino dei luoghi allo stato concessionato, mediante la rimozione della parete in legno e del relativo portone carraio; si tratterebbe della soluzione sia dal punto di vista temporale che economico maggiormente vantaggiosa. \_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 **17 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 UNICO:** prezzo base € 199.750,00 e offerta minima € 149.813,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 5.000,00 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 17 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 14 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 intestato alla procedura con codice IBAN: IT 92 Y 03267 11500 0003 0000 0577 - 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 92 Y 03267 11500 0003 0000 0577 - 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 14 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 92 Y 03267 11500 0003 0000 0577 - 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), 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](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@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, 17 ottobre 2024

il professionista delegato  
**Notaio Loredana Bocchini**

