

lotto UNICO	PB € 52700,00 OM € 39525,00
----------------	--------------------------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **100/2023**

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

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

Il professionista delegato **notaio Silvia Bagnoli**

VISTA

l'ordinanza in data 5 marzo 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 **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 UNICO

Proprietà superficaria di appartamento posto al piano secondo con annessa cantina ed autorimessa al piano seminterrato, facenti parte dell'edificio condominiale sito in Mantova, Via Riccardo Lombardi n. 7, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **6**, particella **253**, sub **11**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 103 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita euro 728,20, Via Riccardo Lombardi n. 7, piano T;

* foglio **6**, particella **253**, sub **46**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 39,77, Via Riccardo Lombardi n. 7, piano T;

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 3 settembre 2024, ha comunicato:

"*Lotto unico: Libero*".

Perizia

L'esperto estimatore, ingegnere Berto Amerigo, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 30 gennaio 2024 e nelle successive integrazioni depositate in data 30 luglio 2024 e in data 26 agosto 2024, attesta che:

"_ OMISSIS _"

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7*
- *Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Riccardo Lombardi, 7 _ OMISSIS _*

CONFINI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7
L'appartamento al piano secondo confina a nord con la sottostante area cortiva di cui al mappale 253; ad est con altra unità immobiliare di cui al sub. 6; a sud con la sottostante area cortiva di cui al mappale 253; ad ovest con altra unità immobiliare di cui al sub. 12 e con il vano scala condominiale. La cantina al piano seminterrato confina a nord con il corridoio comune; ad est con altra cantina di cui al sub. 9 e con la soprastante area cortiva di cui al mappale 253; a sud con la soprastante area cortiva di cui al mappale 253; ad ovest con altra cantina di cui al sub. 8.*

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

L'autorimessa al piano seminterrato confina a nord con la soprastante area cortiva di cui al



lotto UNICO	PB € 52700,00 OM € 39525,00
----------------	--------------------------------

mappale 253; ad est con altra autorimessa di cui al sub. 47; a sud con il corsello comune; ad ovest con altra autorimessa di cui al sub. 45. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7
OMISSIS*

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetrica non sono emerse difformità tali da rendere necessario un aggiornamento catastale. Si è tuttavia riscontrata la mancata rappresentazione di una colonna impiantistica nel ripostiglio e di un piccolo muretto in corrispondenza della porta d'ingresso. Si segnala che contrariamente a quanto indicato in visura, l'unità è posta al piano secondo e non al terreno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che contrariamente a quanto indicato in visura, l'unità è posta al piano seminterrato e non al terreno. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIZZAZIONE UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In data 07.11.2023 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Mantova ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- *Convenzione per la costituzione del diritto di superficie del 18.04.1988, seduta n. 5761;*
- *Concessione Edilizia n. 352 del 1988;*
- *Attestato di inizio lavori del 22.02.1990;*
- *Domanda di Concessione Edilizia in Variante del 24.04.1991 prot. 6336-1988;*
- *Stralcio progetto architettonico di Variante, stato di raffronto, del 26.04.1991;*
- *Concessione di proroga per ultimazione lavori di 9 mesi del 10.05.1991 prot. 630/1989;*
- *Denuncia dei C.A. prot. 3364 del 08.07.1991;*
- *Concessione Edilizia in Variante del 11.07.1991 n. 168 del 1991;*
- *Collaudo statico prot. 3364 del 25.07.1991;*
- *Richiesta di Abitabilità del 29.07.1991;*
- *Dichiarazione sulla regolarità edilizia del progettista e del DL del 05.02.1992;*
- *Dichiarazione di conformità impianti elettrici del 16.10.1992;*
- *Parere favorevole ASL all'abitabilità del 18.02.1993;*
- *Dichiarazione di Abitabilità di n. 23 alloggi del 06.04.1993;*
- *Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 16.10.1998;*
- *Dichiarazione di Abitabilità dell'ultima unità immobiliare del 19.06.1999.*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Durante il sopralluogo all'immobile oggetto della procedura sono emerse alcune difformità come nel seguito elencato:

- *la larghezza della cucina è oggi pari a 2,50 m mentre in progetto era previsto dovesse essere pari a 2,40 m.*
- *la larghezza della zona ingresso è oggi pari a 3,15 m mentre in progetto era previsto dovesse*



lotto UNICO	PB € 52700,00 OM € 39525,00
----------------	--------------------------------

essere pari a 3,05 m.

- la larghezza del bagno secondario è oggi pari a 1,30 m mentre in progetto era previsto dovesse essere pari a 1,40 m.

- la larghezza del disimpegno è oggi pari a 1,00 m mentre in progetto era previsto dovesse essere pari a 1,05 m.

Le differenze di quota riscontrate eccedono tutte il 2% della tolleranza esecutiva di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01 e smi ragione per cui si rende necessario procedere con una pratica in sanatoria (CILA) e pagare una sanzione amministrativa. I costi stimati per la regolarizzazione dell'abuso corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: 1.000,00 €;

- diritti di segreteria al Comune di Mantova (CILA in sanatoria): 33,00 €;

- oblazione minima ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 DPR 380/01 e smi: 1.000,00 €;

- aggiornamento catastale DOCFA: 300,00 € (nota: l'aggiornamento non è strettamente necessario in quanto le variazioni riscontrate non mutano la distribuzione interna dei locali e non incidono sulla rendita catastale;

*tuttavia è altamente consigliato poichè richiesto per un buon esito della pratica in sanatoria);
TOT= 2.333,00 €*

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1 E N° 2 – APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA UBICATI A MANTOVA (MN) - VIA RICCARDO LOMBARDI, 7

*In data 25.01.2024 l'attuale Amministratore di Condominio, ***, ha comunicato allo scrivente che:*

- le spese annue condominiali sono pari a 750,00 € (salvo conguaglio a consuntivo);

- ad oggi non vi sono spese straordinarie già deliberate;

- le spese condominiali non pagate nell'anno consistono in:

- consuntivo 31.12.2022 = 747,78 €;

- preventivo 31.12.2023 = 696,13 €. _OMISSIS_".

"_OMISSIS_

Con la presente per rispondere al sollecito ricevuto a mezzo pec in data 29.07.2024 e relativo alla risposta al quesito n° 17 che si riporta per intero:

17) ad accertare se gli immobili risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e ciò ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della legge n. 178/2020; in tal caso l'esperto dovrà evidenziare:

1) gli elementi oggettivi da cui desumere l'applicabilità della normativa di cui all'art. 1 co. 376, 377 e 378 della legge 178/2020;

2) la indicazione della natura del diritto di proprietà superficaria dell'immobile pignorato e gli obblighi assunti dal concessionario (per sé e i suoi aventi causa) sia in sede di stipula della convenzione con il Comune in cui è ubicato l'immobile in questione sia con l'atto trascritto a favore dell'ente erogatore del finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;

3) la determinazione del prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli tra cui anche il c.d. prezzo massimo di cessione e, quindi, operando in relazione ad esso, la decurtazione corrispondente al costo di affrancazione.

Per quanto concerne il punto 1) del quesito la risposta è affermativa in quanto sussistono gli elementi oggetti per l'applicabilità dei 3 commi della L. 178/2020 in quanto gli immobili in oggetto sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sono stati finanziati con risorse pubbliche.(n.d.r. Convenzione urbanistica per la regolamentazione del diritto di superficie su area compresa nel P.E.E.P. in data 04/04/1989 n. 340624 di rep. Notaio Nicola Aliberti di Mantova, ivi trascritta in data 11/04/1989 ai nn. 3419/2268)

Per quanto concerne il punto 2) del quesito: premesso che il "bene" in esecuzione è riferito al solo diritto di superficie, per quanto riguarda la richiesta di indicare la natura del diritto di proprietà superficario unitamente alla presente si allega la convenzione trascritta.

Per quanto concerne il punto 3) del quesito si evidenzia:

- in data 02.04.2024 lo scrivente ha inoltrato richiesta di informazioni (a mezzo pec) al Demanio il quale in data 23.04.2024 ha risposto precisando che:



lotto UNICO	PB € 52700,00 OM € 39525,00
----------------	--------------------------------

o la costruzione è stata finanziata con denaro pubblico

o il costo di affrancazione al 31.12.2023 è stimato in 3.213,00 €

o che per la determinazione del prezzo massimo di cessione è necessario acquisire l'atto di prima assegnazione.

- Successivamente lo scrivente ha inoltrato richiesta all'archivio Notarile il quale, in data 8.05.2024, mi ha inoltrato copia dell'atto di prima assegnazione.

- In data 09.05.2024 lo scrivente ha inoltrato l'atto di prima assegnazione al Demanio del Comune di Mantova chiedendo il calcolo del prezzo massimo; ad oggi il Demanio non si è ancora espresso, ragione per cui non è ancora possibile dedurre il prezzo massimo di cessione.

- In data odierna lo scrivente ha risollecitato il Demanio affinché fornisca l'informazione mancante, ovvero il prezzo massimo di cessione. _ OMISSIS _

" _ OMISSIS _

Per quanto concerne il punto 3) del quesito si segnala che:

- il costo di affrancazione al 31.12.2023 è stimato in 3.213,00 €

- Il prezzo massimo di vendita è pari a 65.399,56 € (vedi allegato)

Da quanto sopra si evince che il valore del bene aggiornato al 06.08.2024 è pari a 65.399,56-3.213,00 = 62.186,56 € che arrotondato per difetto risulta 62.000,00 €.

Con la presente si aggiorna il valore di stima in 62.000,00 € sostituendo il valore precedentemente indicato in 85.000,00 € con perizia del 29.01.2024. _ 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 18 ottobre 2024.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di trasferimento potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base € **52.700,00** e offerta minima € **39.525,00**;

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 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



lotto UNICO	PB € 52700,00 OM € 39525,00
----------------	--------------------------------

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 44 H 03267 11500 0003 0000 0605 - 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 44 H 03267 11500 0003 0000 0605 - 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,



lotto UNICO	PB € 52700,00 OM € 39525,00
----------------	--------------------------------

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 44 H 03267 11500 0003 0000 0605 - 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



lotto UNICO	PB € 52700,00 OM € 39525,00
----------------	--------------------------------

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;



lotto UNICO	PB € 52700,00 OM € 39525,00
----------------	--------------------------------

- 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, 18 ottobre 2024

il professionista delegato
notaio Silvia Bagnoli

