

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**

CONTENZIOSO CIVILE: n. **1529/2018** derivante dall'E.I. **218/2017**

GIUDICE: Dottoressa Francesca Arrigoni

**3<sup>^</sup> vendita**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il Notaio delegato **Dottoressa PAOLA CAVANDOLI**

**VISTA**

l'ordinanza in data 24 settembre 2019 con la quale il Giudice:

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

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

che il giorno **22 GENNAIO 2025** alle ore **15,00** 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 di appartamento di civile abitazione al piano primo, con annessi locali sottoscala e soffitta, oltre a un deposito/magazzino e un laboratorio al piano terreno, con annessa area cortiva comune, il tutto censito nel Comune di **BORGO MANTOVANO (M396) (MN)**, sezione **Villa Poma**, come segue:

**Catasto Fabbricati**

- **foglio 4 particella 68 sub 3** - categoria **A/2** - classe 1 - consistenza 6 vani - sup. cat. totale 156 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 156 mq - rendita euro 278,89 - Via Roma Nord n. 254 - piano T-1;
- **foglio 4 particella 68 sub 4** - categoria **C/3** - classe 4 - consistenza 76 mq - sup. cat. totale 87 mq - rendita euro 94,20 - Via Roma Nord n. 256 - piano T;
- **foglio 4 particella 68 sub 5** - categoria **C/2** - classe U - consistenza 74 mq - sup. cat. totale 88 mq - rendita euro 103,19 - Via Roma Nord n. 254 - piano T;
- **foglio 4 particella 68 sub 6** - **BCNC** - Via Roma Nord n. 254 - piano T;
- **foglio 4 particella 68 sub 7** - **BCNC** - Via Roma Nord n. 254-256 - piano T.

il tutto già identificato come segue:

Comune di Villa Poma (MN) - Catasto Fabbricati

\* foglio 4, particella 68, sub 1;

\* foglio 4, particella 68, sub 2.

**Stato occupazione:** non essendo stato nominato il custode giudiziario, si rimanda a quanto indicato nella perizia dall'esperto estimatore.

L'esperto estimatore, ingegner Giuliano Ferrari, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare n. 218/2017 in data 22 novembre 2017 e nella successiva integrazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in epigrafe in data 19 luglio 2019, attesta che:

**"BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254**

*Il bene risulta attualmente occupato e fruito dall'esecutato, da due persone comproprietarie non esegutate OMISSIS e dai tre figli di quest'ultima. Tuttavia, una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. OMISSIS risultano qui residenti; la signora OMISSIS (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006.*

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254**

*Il bene risulta attualmente fruito dall'esecutato e da altre due persone comproprietarie non esegutate OMISSIS oltre che dai tre figli di quest'ultima. Tuttavia una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. OMISSIS risultano qui residenti; la signora OMISSIS (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006.*

*Si segnala altresì che all'interno del bene, utilizzato quale magazzino/ripostiglio, risultano accatastati parecchi oggetti e masserizie di vario genere (vedansi fotografie).*

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256**



*L'immobile risulta attualmente fruito dall'esecutato e da altre due persone comproprietarie ma non esegutate OMISSIS oltre che dai tre figli di quest'ultima. Tuttavia una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. OMISSIS risultano qui residenti; la signora OMISSIS (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006. Si segnala altresì che il presente bene ad uso 'laboratorio' viene attualmente utilizzato quale magazzino/ripostiglio e che lo stesso risulta pieno di masserizie e di oggetti vari; inoltre, il locale 'ufficio' risulta utilizzato ed arredato quale locale 'letto' (vedansi fotografie)."*

**Perizia**

L'esperto estimatore, ingegner Giuliano Ferrari, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare n. 218/2017 in data 22 novembre 2017 e nella successiva integrazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in epigrafe in data 19 luglio 2019, attesta che:

"\_OMISSIS\_

**LOTTO UNICO**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

*Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254*

*Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254*

*Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256 \_OMISSIS\_*

**CONFINI**

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254*

*Piano terreno - confini da Nord-Est verso Sud-Est: part.lla 68 - sub. 4 - [medesima Ditta]; part.lla 68 - sub. 5 - [medesima Ditta]; locale ingresso comune con la part.lla 68 - sub. 4 -. Piano primo - confini da Nord-Est verso Sud-Est: tutto intorno, a sbalzo, area cortiva comune. Confini area cortiva comune [part.lla 68 - sub. 7 -] da Nord-Est verso Sud-Est: part.lla 407; part.lla 65;*

*part.lla 409; part.lla 70; canale irriguo frapposto tra la part.lla 68 e le part.lla 323 e 324; part.lla 326; strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero (Via Roma Nord).*

*BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254*

*Confini da Nord-Est verso Sud-Est: bene comune alle part.lla 68 - sub. 3 e sub. 4 -; part.lla 68 - sub. 3 - [medesima Ditta]; part.lla 68 - sub. 4 - [medesima Ditta]; area cortiva comune. Confini area cortiva comune [part.lla 68 - sub. 7 -] da Nord-Est verso Sud-Est: part.lla 407; part.lla 65; part.lla 409; part.lla 70; canale irriguo frapposto tra la part.lla 68 e le part.lla 323 e 324; part.lla 326; strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero (Via Roma Nord).*

*BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256*

*Confini da Nord-Est verso Sud-Est: area cortiva comune [part.lla 68 - sub. 7]; part.lla 68 - sub. 5 - [medesima Ditta]; part.lla 68 - sub. 3 - [medesima Ditta]; locale ingresso comune con la part.lla 68 - sub. 3; area cortiva comune. Confini area cortiva comune [part.lla 68 - sub. 7 -] da Nord-Est verso Sud-Est: part.lla 407; part.lla 65; part.lla 409; part.lla 70; canale irriguo frapposto tra la part.lla 68 e le part.lla 323 e 324; part.lla 326; strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero (Via Roma Nord). \_OMISSIS\_*

**DATI CATASTALI**

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254*

*\_OMISSIS\_*

**Corrispondenza catastale**

*Durante il sopralluogo è stata riscontrata una mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente. Si è pertanto reso necessario effettuare un adeguato aggiornamento che ha determinato una nuova definizione dei dati catastali del bene, così come sopra esposta, nonché dalla relativa planimetria e dell'elaborato planimetrico.*

*Il nuovo subalterno n. 6 [BCNC] risulta essere comune ai subalterni n. 3 e n. 4 Il nuovo subalterno n. 7 [BCNC] risulta essere comune ai subalterni n. 3 , n. 4 e n. 5*

*BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254 \_OMISSIS\_*

**Corrispondenza catastale**

*Durante il sopralluogo è stata riscontrata una mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente. Si è pertanto reso necessario effettuare un adeguato aggiornamento che ha determinato una nuova definizione dei dati catastali del bene, così come sopra esposta, nonché dalla relativa planimetria e dell'elaborato planimetrico.*

*Il nuovo subalterno n. 7 [BCNC] risulta essere comune ai subalterni n. 3 , n. 4 e n. 5 \_OMISSIS\_*

**PARTI COMUNI**

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254*

*Il bene appartiene ad una palazzina indipendente che risulta interamente perimetrata da un'area cortiva [sub. 7] comune anche agli altri beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa. Il locale 'ingresso', di cui al sub. 6, risulta invece comune ai soli beni '1' e '3'*

*BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254*



*Il bene appartiene ad una palazzina indipendente che risulta interamente perimetrata da un'area cortiva [sub. 7] comune anche agli altri beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa. L'ingresso, di cui al sub. 6, risulta invece comune ai soli beni '1' e '3'*

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256**

*Il bene appartiene ad un corpo di fabbrica edificato in aderenza alla palazzina indipendente nella quale risultano ubicati i beni '1' e '2'. L'intero complesso risulta perimetrato da un'area cortiva [sub. 7] comune anche agli altri beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa. Il locale 'ingresso', di cui al sub. 6, risulta invece comune ai soli beni '1' e '3'*

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI \_OMISSIS\_**

*In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito ai beni oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità. Esiste invece un Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ed irrevocabili per costruzione su confine riguardante, tra gli altri, gli ex mappali n. 68 - sub. 1 - e n. 68 - sub. 2 - [ora n. 68 - sub. 3; n. 68 - sub. 4; n. 68 - sub. 5; n. 68 - sub.6; n. 68 - sub. 7], stipulato dal Notaio dott. Egidio Ferrara in data 24 luglio 2008 - n. 11057 di rep. - e trascritto a Mantova in data 05 agosto 2008 ai nn.ri 12043 / 7085 - \_OMISSIS\_*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254**

*La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.*

*- Richiesta di Condo Edilizio prot. n. 3365 - PE/C n. 137 - del 30 settembre 1986*

*- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 137 del 06 giugno 1990*

*- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 137/C del 06 giugno 1990*

*- Concessione Edilizia n. 1248/657 - prot. n. 2638 - del 26 settembre 1990*

*- Concessione Edilizia in Variante n. 1248/657/A - prot. n. 2862 - del 29 agosto 1991*

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*Relativamente all'anno di costruzione si puntualizza che le documentazioni reperite attestano che l'edificio costituiva, in origine, un plesso scolastico senz'altro già operante in data anteriore al 24 giugno 1967. In particolare l'Atto di Compravendita, stipulato in data 14 settembre 1973, fa esplicito riferimento ad un "edificio a due piani DI VECCHIA COSTRUZIONE già adibito a scuola elementare".*

*E' stata riscontrata una pressochè esatta corrispondenza tra lo stato del bene e le tavole progettuali ultime allegate alla Concessione Edilizia in Variante del 29 agosto 1991. Il Permesso di Abitabilità rilasciato in data 06 giugno 1990 riferentesi alla Concessione Edilizia n. 1248/657 del 26 settembre 1990 è da considerarsi sostanzialmente efficace anche con riferimento alla successiva Licenza edilizia del 1991 in quanto le "varianti" richieste e concessionate non andavano a modificare le caratteristiche ed i requisiti di abitabilità dell'unità immobiliare. Si ritiene tuttavia che, a seguito delle mutate normative di legge intercorse negli ultimi 25 anni, gli impianti non soddisfino i requisiti attualmente prescritti e che, pertanto, debbano essere acquisite le relative dichiarazioni di conformità, attualmente mancanti, previo adeguamento/rifacimento degli stessi.*

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254**

*La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.*

*- Richiesta di Condo Edilizio prot. n. 3365 - PE/C n. 137 - del 30 settembre 1986*

*- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 137 del 06 giugno 1990*

*- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 137/C del 06 giugno 1990*

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*E' stata riscontrata una pressochè esatta corrispondenza tra lo stato del bene e le tavole progettuali allegate alla pratica di condono edilizio. Si puntualizza che, a seguito delle mutate normative di legge intercorse negli ultimi decenni, gli impianti non soddisfano i requisiti attualmente prescritti e che, pertanto, gli stessi devono essere aggiornati al fine di acquisire le relative dichiarazioni di conformità, ora mancanti, e di rinnovare la Certificazione di Agibilità rilasciata nel 1990.*

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256**

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.*

*- Licenza di Costruzione n. 507 del 16 maggio 1975*



- *Certificato di Agibilità del 04 aprile 1977*
- *Concessione Edilizia n. 765/174 del 12 gennaio 1980*
- *Concessione Edilizia n. 775/184 del 01 marzo 1980*
- *Richiesta di Condono Edilizio prot. n. 3365 - PE/C n. 137 - del 30 settembre 1986*
- *Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 137 del 06 giugno 1990*
- *Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 137/C del 06 giugno 1990*

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*E' stata riscontrata una pressochè esatta corrispondenza tra lo stato del bene e le tavole progettuali allegate ai titoli autorizzativi. Si ritiene che, a seguito delle mutate normative di legge intercorse negli ultimi decenni, gli impianti non soddisfino i requisiti attualmente prescritti e che, pertanto, debbano essere aggiornati al fine di acquisire le relative dichiarazioni di conformità, attualmente mancanti. e di rinnovare la Certificazione di Agibilità.*

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI \_OMISSIS\_**

*Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.*

*In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ad eccezione dei diritti reali di servitù per costruire su confine concessi con Atto stipulato dal Notaio Egidio Ferrara in data 24 luglio 2008 - n. 11057 di rep. - trascritto a Mantova il 5 agosto 2008 ai n.ri 12043/7085. \_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 **7 novembre 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 € 32.274,00 e offerta minima € 24.206,00.**

**Rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 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), 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 X 03267 11500 0000 3010 3843 - 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 X 03267 11500 0000 3010 3843 - 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 91 X 03267 11500 0000 3010 3843 - 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.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.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;
  - 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 maggiori informazioni relative alla partecipazione alla vendita (compresa la compilazione del modulo dell'offerta) e 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](mailto:info@notaresmn.it) (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00);
  - la busta chiusa contenente l'offerta in forma cartacea (analogica) dovrà comunque essere depositata 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.
- 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, 8 novembre 2024

**IL NOTAIO DELEGATO**  
**Dottorssa Paola Cavandoli**

