

LOTTO UNICO	PB € 49300,00 OM € 36975,00
-------------	--------------------------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **135/2023**
GIUDICE: Dottor Mauro Pietro Bernardi

1^ vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Notaio Gabriele Mercanti**

VISTA

l'ordinanza in data 12 marzo 2024 con la quale il Giudice:

- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**;

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

che il giorno **29 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 appartamento al piano primo di un condominio composto da due unità, con cantina, autorimessa, ulteriore cantina dotata di n. 2 aree esclusive, centrale termica e portico al piano terra, il tutto censito sito nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), Via Toscana n. 3, come segue:

Comune di **SAN GIORGIO BIGARELLO (H883) (MN)**

Catasto Fabbricati

- * **foglio 16 particella 101 sub 303**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 127 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 125 mq, rendita euro 325,37, Via Toscana n. 3, piano T-1;
- * **foglio 16 particella 101 sub 306**, categoria **C/2**, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 21,69, Via Toscana n. 3, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * **foglio 16 particella 101 sub 307**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 19,63, Via Toscana n. 3, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * **foglio 16 particella 101 sub 309**, categoria **C/2**, classe 5, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita euro 15,49, Via Toscana n. 3, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato che l'immobile risulta "**occupato con contratto di locazione opponibile**".

Perizia

L'esperto estimatore, Arch. Diego Tartari, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta che:



"_OMISSIS_"

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

ABITAZIONE

Vano scale condominiale, area cortiliva di proprietà, area cortiliva altra unità, spazio di manovra parcheggio;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

CANTINA

Corridoio condominiale, area cortiliva di proprietà ed altra unità stessa ditta.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

AUTORIMESSA

Vano scale condominiale, corridoio comune, altra unità e spazio di manovra carrabile di proprietà.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

CANTINA e CENTRALE TERMICA

Corridoio condominiale, altra unità stessa ditta, area cortiliva di proprietà ed altra unità di altra proprietà. _OMISSIS_

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3 _OMISSIS_

Corrispondenza catastale

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

Al sopralluogo si ricontraevano difformità sulle parti esterne comuni, annesse ad altro subalterno della stessa proprietà, nello specifico il portico esterno è stato parzialmente tamponato.

Al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese non si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto la porzione di difformità, anche se descritta graficamente, risulta annessa ad altro subalterno non si ritiene pertanto necessario aggiornare la planimetria non essendovi l'obbligo di rappresentazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si ricontraevano difformità quali la presenza di una parte interna e la predisposizione per l'uso del locale a lavanderia.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0004717 del 22/01/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie, le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si ricontraevano difformità quale il diverso posizionamento della porta di collegamento con il vano condominiale, conformemente autorizzato con DIA del 2006 ma erratamente rappresentata in planimetria catastale.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0004717 del 22/01/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie, le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria.



BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3
OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si ricontraevano difformità, il portico esterno è stato parzialmente tamponato.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0004717 del 22/01/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie, le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria. _OMISSIS_

PARTI COMUNI _OMISSIS_

L'immobile presenta spazi comuni quali: il passo pedonale che conduce al vano scale condominiale e il corridoio comune che distribuisce le unità accessorie

OMISSIS

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI _OMISSIS_

Nell'area cortiliva esclusiva, da progetto del 1975, è ubicata la cisterna per gasolio interrata, dopo la creazione delle due centrali termiche nel 2006 apparrebbe in disuso, non è però verificabile la sua attuale presenza nel sottosuolo nonché il suo utilizzo. _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Dagli atti comunali il primo procedimento edilizio recuperato corrisponde alla Licenza di Costruzione n. 72 del 26/07/1968 con la quale si autorizzava la costruzione della recinzione esterna.

Successivamente, sempre con Licenza di Costruzione, la n. 90 del 224/12/1975 si autorizzava la realizzazione della centrale termica condominiale.

Con successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1750/86 del 21/04/1995 si regolarizzava la diversa distribuzione del piano terra locale cantine e centrale termica e la trasformazione della veranda in cucina, dichiarando in fine abitabile l'immobile 21/04/95.

Con successiva Dia del 28/06/06 P.e. n. 70/06 prot. 8453 si creava un seconda locale caldaia rendendo le due unità autonome e veniva eseguita l'apertura per l'accessibilità carrabile al garage, nonché la modifica della recinzione esterna.

Dai documenti reperiti non è possibile affermare che l'immobile sia stato edificato prima del 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Dagli atti comunali il primo procedimento edilizio recuperato corrisponde alla Licenza di Costruzione n. 72 del 26/07/1968 con la quale si autorizzava la costruzione della recinzione esterna.

Successivamente, sempre con Licenza di Costruzione, la n. 90 del 224/12/1975 si autorizzava la realizzazione della centrale termica condominiale.

Con successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1750/86 del 21/04/1995 si regolarizzava la diversa distribuzione del piano terra locale cantine e centrale termica e la trasformazione della veranda in cucina, dichiarando in fine abitabile l'immobile 21/04/95.

Con successiva Dia del 28/06/06 P.e. n. 70/06 prot. 8453 si creava un seconda locale caldaia rendendo le due unità autonome e veniva eseguita l'apertura per l'accessibilità carrabile al garage, nonché la modifica della recinzione esterna.

Dai documenti reperiti non è possibile affermare che l'immobile sia stato edificato prima del 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'analisi dei luoghi e dai procedimenti edilizi si riscontrano incongruità tra le opere realizzate e/o sanate e riportate in planimetria catastale, in particolare oltre le sensibili modifiche dimensionali dei vani, che da un controllo parametrico appaiono differenti, la porta che collega il vano scale con il corridoio comune risulterebbe tamponata con condono del 1995, ma riappare nella dia del 2006 come esistente, mentre la porta di collegamento tra garage e corridoio comune, regolarmente autorizzata risulta oggi tamponata. Entrambi gli interventi sono realizzati su strutture murarie portanti.

Nel locale è stata creata una tramezza al fine di ricavare un eventuale vano doccia e la predisposizione di attacchi idrici per la creazione di una lavanderia La sanatoria strutturale comporta la sottoscrizione dell'atto da parte di tutti i proprietari dei cespiti condominiali, non è dato oggi sapere se fattibile, coinvolgendo soggetti non interessati dalla presente procedura.

La conseguente sanatoria e/o eventuale demolizione sarà congruamente quantificata nella stima del cespite.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Dagli atti comunali il primo procedimento edilizio recuperato corrisponde alla Licenza di Costruzione n. 72 del 26/07/1968 con la quale si autorizzava la costruzione della recinzione esterna.

Successivamente, sempre con Licenza di Costruzione, la n. 90 del 224/12/1975 si autorizzava la realizzazione della centrale termica condominiale.

Con successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1750/86 del 21/04/1995 si regolarizzava la diversa distribuzione del piano terra locale cantine e centrale termica e la trasformazione della veranda in cucina, dichiarando in fine abitabile l'immobile 21/04/95.

Con successiva Dia del 28/06/06 P.e. n. 70/06 prot. 8453 si creava un seconda locale caldaia rendendo le due unità autonome e veniva eseguita l'apertura per l'accessibilità carrabile al garage, nonché la modifica della recinzione esterna.

Dai documenti reperiti non è possibile affermare che l'immobile sia stato edificato prima del 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

Dall'analisi dei luoghi e dai procedimenti edilizi si riscontrano incongruità tra le opere realizzate e/o sanate e riportate in planimetria catastale, in particolare oltre le sensibili modifiche dimensionali dei vani, che da un controllo parametrico appaiono differenti, la porta che collega il vano scale con il corridoio comune risulterebbe tamponata con condono del 1995, ma riappare nella dia del 2006 come esistente, mentre la porta di collegamento tra garage e corridoio comune, regolarmente autorizzata risulta oggi tamponata. Entrambi gli interventi sono realizzati su strutture murarie portanti.

La sanatoria strutturale comporta la sottoscrizione dell'atto da parte di tutti i proprietari dei cespiti condominiali, non è dato oggi sapere se fattibile, coinvolgendo soggetti non interessati dalla presente procedura.

La conseguente sanatoria e/o eventuale demolizione sarà congruamente quantificata nella stima del cespite.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Dagli atti comunali il primo procedimento edilizio recuperato corrisponde alla Licenza di Costruzione n. 72 del

26/07/1968 con la quale si autorizzava la costruzione della recinzione esterna.

Successivamente, sempre con Licenza di Costruzione, la n. 90 del 224/12/1975 si autorizzava la realizzazione della centrale termica condominiale.

Con successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1750/86 del 21/04/1995 si regolarizzava la diversa distribuzione del piano terra locale cantine e centrale termica e la trasformazione della



veranda in cucina, dichiarando in fine abitabile l'immobile 21/04/95.

Con successiva Dia del 28/06/06 P.e. n. 70/06 prot. 8453 si creava un seconda locale caldaia rendendo le due unità autonome e veniva eseguita l'apertura per l'accessibilità carrabile al garage, nonché la modifica della recinzione esterna.

Dai documenti reperiti non è possibile affermare che l'immobile sia stato edificato prima del 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dall'analisi dei luoghi e dai procedimenti edilizi si riscontrano incongruità tra le opere realizzate e/o sanate e riportate in planimetria catastale, in particolare oltre le sensibili modifiche dimensionali dei vani, che da un controllo parametrico appaiono differenti, la porta che collega il vano scale con il corridoio comune risulterebbe tamponata con condono del 1995, ma riappare nella dia del 2006 come esistente, mentre la porta di collegamento tra garage e corridoio comune, regolarmente autorizzata risulta oggi tamponata. Entrambi gli interventi sono realizzati su strutture murarie portanti.

I dei due pilastri e relativo portico posti sull'area cortiliva di pertinenza si trova traccia nella DIA del 2006 come opera esistente e non come opera da autorizzare, ma non vi è traccia di regolare autorizzazione.

Oggi il portico stato parzialmente tamponato con muratura ed il posizionamento di 4 infissi, l'opera rappresenta un aumento volumetrico non autorizzato.

La sanatoria comporta una verifica statica, nonché la verifica della distanza tra superfici finestrate confinanti, in quanto il manufatto risulta ad una distanza superiore ai 5ml dal confine, ma non rispetta i 10 metri di distanza dall'edificio prospiciente, essendoci 9.96 ml.

Eventuale sanatoria comporta la sottoscrizione di apposito atto di vincolo tra privati (confinanti), per il quale non è dato ipotizzarne la fattibilità, coinvolgendo soggetti non interessati dalla presente procedura.

La sanitaria coinvolgerebbe anche la restante proprietà condominiale dovendo verificare la tenuta statica degli interventi eseguiti sulle strutture portanti condominiali.

La conseguente sanatoria e/o eventuale demolizione sarà congruamente quantificata nella stima del cespite. OMISSIS

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

OMISSIS

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità non è inserita in un condominio regolarmente registrato, non è pertanto possibile sapere formalmente se esistono pendenze nei confronti del secondo proprietario.

Sentito verbalmente riferisce che le uniche spese comuni sono riferite alla luce del vano scale condominiale, che attualmente gli occupanti hanno pagato regolarmente, ma non vi sono contratti specifici che regolino le competenze."

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

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del giorno **10 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 € 49.300,00 e offerta minima € 36.975,00.

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 24 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 21 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 76 C 07076 11500 0000 0030 4571 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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 76 C 07076 11500 0000 0030 4571 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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 21 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 76 C 07076 11500 0000 0030 4571 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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 - 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@soveмо.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, 11 ottobre 2024

il professionista delegato
Notaio Gabriele Mercanti

