

LOTTO 6	PB € 63750,00 OM € 47813,00
LOTTO 7	PB € 52700,00 OM € 39525,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **42/2017 con riunita la N° 92/2022**
GIUDICE: Dottoressa Francesca Arrigoni

1[^] vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Notaio Gabriele Mercanti**

VISTA

l'ordinanza in data 21 luglio 2021 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 6

Proprietà di appartamento al piano terra di una palazzina condominiale, sito in Comune di San Giorgio Bigarello, frazione Tripoli, Via Lucio Campiani n. 1, con annessa area cortiva esclusiva, il tutto censito come segue:

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

Catasto Fabbricati

* **foglio 14 particella 765 sub 2, graffata con la particella 769**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **95 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **79 mq**, rendita euro **322,79**, Via Lucio Campiani n. 1, piano T.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

"Lotto 6: occupato senza titolo opponibile. Parte conduttrice è stata autorizzata a permanere nell'immobile staggito sino alla aggiudicazione e previo il pagamento dell'indennità di occupazione in favore della procedura".

Perizia

L'esperto estimatore, Geom. Roberto Peccini, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta che:

- **OMISSIS** -

CONFINI

I confini in corpo dell'appartamento e dell'area cortiva identificato al Catasto Fabbricati del Comune di S.Giorgio (MN), oggi San Giorgio Bigarello, (sezione di S. Giorgio) al fg 14 particella



765 subalterno 2 con graffiata la particella 769 da nord in senso orario sono così definiti:

- nord-est, pubblica Via Teofilo Folengo;

- sud-est, per un primo tratto part. 770 del fg 14 area cortiva, per un secondo tratto part. 765 sub. 3 fg 14 altra unità immobiliare, per un terzo e ultimo tratto con la part. 771 fg 14 area urbana;

- sud-ovest, per un primo tratto part. 765 sub. 5 del fg 14 altra unità immobiliare, per un secondo tratto part. 765 sub. 1 del fg 14 ingresso condominiale;

- nord-ovest, la pubblica Via Lucio Campiani.

- OMISSIS -

DATI CATASTALI

- OMISSIS -

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

Durante il sopralluogo avvenuto in data 15/06/2017 sono state rilevate alcune difformità fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Nello specifico la finestra piccola della stanza da letto matrimoniale, guardando dall'interno del locale, si trova alla sinistra di quella grande anziché sulla destra come indicato nella scheda.

Inoltre non sono stati indicati i due porticati esterni.

Per quanto sopra si è proceduto alla correzione delle schede planimetriche, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Gibelli.

- OMISSIS -

PARTI COMUNI

Il presente bene condivide spazi comuni con le altre unità immobiliari che fanno parte del piccolo condominio. Nello specifico si tratta del vialetto di ingresso pedonale che conduce alla porta di ingresso condominiale al piano terra part. 768 fg 14, l'ingresso e il vano scala part. 765 sub. 1 fg 14.

- OMISSIS -

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di divisione in data 20/01/1998 a rogito del Notaio Dott. Massimo Bertolucci di rep. n° 25256, è riportato " I singoli lotti vengono attribuiti con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nello stato materiale e giuridico in cui oggi si trovano i beni che li compongono."

Nel sottosuolo dell'area cortiva di cui alla part. 769 fg 14, graffiata alla part. 765 sub. 2 fg 14, scorrono le condotte di fognatura e le relative fosse di trattamento (sgrassatori), le tubazioni dell'acquedotto, del gas metano, dell'energia elettrica e del telefono, di altre unità immobiliari che fanno parte del piccolo condominio.

- OMISSIS -

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

La costruzione della palazzina, di cui fa parte il presente bene, fu autorizzata con concessione edilizia 15/96 Reg. Cost. 9/96 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova in data 14/02/1996, in data 12/06/1996 al prot. n° 6404 fu denunciato l'inizio dei lavori.

In data 12/06/1997 venne presentata una Denuncia Inizio Attività al prot. n° 6356 P.E. 86/97, per la

realizzazione di recinzioni, la pratica fu accolta e non rigettata.

Successivamente, in data 21/07/1997 al prot. n° 7917, venne presentata istanza di concessione edilizia in variante alla precedente, in data 20/09/1997 fu rilasciata la concessione edilizia 120/97 Reg. Cost. n° 63/97.

In data 06/10/1997 al prot. n° 10388, viene presentata una Denuncia Inizio Lavori per lo spostamento della finestra piccola della camera da letto, la pratica fu accolta e non rigettata.

In data 10/11/1997 prot. n° 11733 venne dichiarata la fine lavori e contestualmente fu richiesta l'abitabilità, il cui certificato fu rilasciato in data 16/05/1998.

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.*

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto presentato in Comune e lo stato dei luoghi è stato rilevato che la superficie della camera da letto piccola è pari a 8,91 mq, inferiore alla superficie minima di 9,00 mq richiesta dal regolamento locale d'igiene.

Si rende pertanto necessario il cambio d'uso di questo locale da stanza da letto a studio, guardaroba, ripostiglio, ecc., ma non stanza da letto.

D'altra parte nella concessione edilizia 15/96 la destinazione di questo locale era di guardaroba dichiarando una superficie di 8,88 mq, con la variante di cui alla concessione edilizia 63/97 è passata a stanza da letto dichiarando una superficie di 9,06 mq.

In realtà la superficie non è mai cambiata.

E' evidente che la regolarizzazione non può che prescindere da un'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile a seguito delle opere realizzate in parziale difformità, con un minimo di 516,00 euro. Il caso di specie rientra a pieno titolo nella sanzione di importo minimo pari a 516,00 euro. Alla sanzione si aggiungono i costi relativi alle competenze del professionista incaricato, dei diritti vari da pagare presso gli Enti interessati e dei bolli.

Si stima che questi costi, comprensivi di sanzione, spese tecniche e degli oneri fiscali, possano essere pari a 3.800,00 euro. Tutti questi costi vanno a formare un deprezzato al valore stimato dell'immobile.

Si fa presente che l'aggiudicatario, a termini di legge, ha tempo 120 giorni dall'atto di assegnazione, per presentare istanza di sanatoria al Comune di San Giorgio di Mantova.

- OMISSIS -

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

- OMISSIS -

PARTI COMUNI

Il presente bene condivide spazi comuni con le altre unità immobiliari che fanno parte del piccolo condominio. Nello specifico si tratta del vialetto di ingresso pedonale che conduce alla porta di ingresso condominiale al piano terra part. 768 fg 14, l'ingresso e il vano scala part. 765 sub. 1 fg 14.

- OMISSIS -

LOTTO 7

Proprietà di appartamento al piano primo di una palazzina condominiale, sito in Comune di San Giorgio Bigarello, frazione Tripoli, Via Caravaggio n. 89, con annessa autorimessa al piano terra, il tutto censito come segue:

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

Catasto Fabbricati

* **foglio 18 particella 1030 sub 306**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita euro 171,46, Via Caravaggio n. 89, piano 1;

* **foglio 18 particella 1030 sub 21**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita euro 23,55, Via Caravaggio n. 89, piano T.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

"Lotto 7: libero".

Perizia

L'esperto estimatore, Geom. Roberto Peccini, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta che:



- OMISSIS -

CONFINI

BENE N° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

I confini dell'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di S.Giorgio (MN), oggi S. Giorgio Bigarello al fg 18 particella 1030 subalterno 306 da nord in senso orario sono così definiti:

- nord-est, altra unità immobiliare fg 18 part. 1030 sub. 38;

- sud-est, area cortiva in proiezione al piano terra fg 18 part. 1103;

- sud-ovest, altra unità immobiliare fg 18 part. 1030 sub. 36;

- nord-ovest, per un primo tratto altra unità immobiliare fg 18 part. 1030 sub. 36, per un secondo tratto vano scala condominiale fg 18 part. 1030 sub. 2, per un terzo e ultimo tratto altra unità immobiliare fg 18 part. 1030 sub. 38.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

I confini dell'autorimessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di S.Giorgio (MN), oggi San Giorgio Bigarello, al fg 18 particella 1030 subalterno 21 da nord in senso orario sono così definiti:

- nord-est, altra unità immobiliare fg 18 part. 1030 sub. 20;

- sud-est, altra unità immobiliare fg 18 part. 1030 sub. 12;

- sud-ovest, altra unità immobiliare fg 18 part. 1030 sub. 22;

- nord-ovest, area cortiva fg 18 part. 1099.

DATI CATASTALI

- OMISSIS -

BENE N° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

- OMISSIS -

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo avvenuto in data 17/06/2017 è stata riscontrata corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

- OMISSIS -

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo avvenuto in data 17/06/2017 è stata riscontrata corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

- OMISSIS -

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

Nell'atto di compravendita in data 17/05/2007 a rogito del Notaio Dott. Massimo Bertolucci di rep. n° 59299 e di racc. n° 20599, è riportato " Quanto in contratto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, oneri, servitù attive e passive, pertinenze ed accessori con particolare riferimento alle servitù esistenti sulle parti comuni condominiali e derivanti dall'attuale collocazione degli impianti e delle relative canalizzazioni".

Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 18 dicembre 2004 ai nn. 18901/4563.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

VEDI QUANTO INDICATO AL PRECEDENTE BENE N° 28.

- OMISSIS -

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

- OMISSIS -

L'immobile non 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.

La costruzione della palazzina, di cui fa parte il presente bene, fu autorizzata con permesso di costruire n° 23 rilasciato in data 14/09/2004 P.E. N° 87/04.

Successivamente in data 09/11/2004 viene rilasciato il permesso di costruire n° 30 in variante al permesso di costruire n° 23, P.E. N° 124/04.

*In data 12/02/2005 viene presentata richiesta di trasferimento dei permessi di costruire n° 23 del 14/09/2004 e n° 30 del 09/11/2004, in data 19/02/2005 viene trasferita la titolarità dei suddetti permessi di costruire dalla ditta ***** S.R.L. alle ditte ***** S.R.L. e ***** S.R.L..*

In data 23/08/2006 viene presentata una dichiarazione di inizio attività prot. n° 10614 per varianti ai permessi di costruire n° 23 del 14/09/2004 e n° 30 del 09/11/2004 P.E. N° 83/06.

In data 28/11/2006 viene rilasciato il permesso di costruire n° 25 in variante alle pratiche precedenti, P.E. N° 98/06.

In data 23/07/2007 viene rilasciato il permesso di costruire n° 22 per varianti alle precedenti pratiche, P.E. N° 65/07

In data 14/11/2007 al prot. n° 12834 viene presentata la domanda di agibilità, in data 05/07/2008 viene attestata l'agibilità.

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.*

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto presentato in Comune P.E. N° 65/07 e lo stato dei luoghi è stato rilevato che la superficie della camera da letto piccola è pari a 8,79 mq, inferiore alla superficie minima di 9,00 mq richiesta dal regolamento locale d'igiene.

Si rende pertanto necessario il cambio d'uso di questo locale da stanza da letto a studio, guardaroba, ripostiglio, ecc., ma non stanza da letto.

E' evidente che la regolarizzazione non può che prescindere da un'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile a seguito delle opere realizzate in parziale difformità, con un minimo di 516,00 euro. Il caso di specie rientra a pieno titolo nella sanzione di importo minimo pari a 516,00 euro. Alla sanzione si aggiungono i costi relativi alle competenze del professionista incaricato, dei diritti vari da pagare presso gli Enti interessati e dei bolli.

Si stima che questi costi, comprensivi di sanzione, spese tecniche e degli oneri fiscali, possano essere pari a 3.000,00 euro. Questo costo va a formare un deprezzato al valore stimato dell'immobile. Si fa presente che l'aggiudicatario, a termini di legge, ha tempo 120 giorni dall'atto di assegnazione, per presentare istanza di sanatoria al Comune di San Giorgio Bigarello.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

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.

La costruzione della palazzina, di cui fa parte il presente bene, fu autorizzata con permesso di costruire n° 23 rilasciato in data 14/09/2004 P.E. N° 87/04.

Successivamente in data 09/11/2004 viene rilasciato il permesso di costruire n° 30 in variante al permesso di costruire n° 23, P.E. N° 124/04.

*In data 12/02/2005 viene presentata richiesta di trasferimento dei permessi di costruire n° 23 del 14/09/2004 e n° 30 del 09/11/2004, in data 19/02/2005 viene trasferita la titolarità dei suddetti permessi di costruire dalla ditta ***** S.R.L. alle ditte ***** S.R.L. e ***** S.R.L..*

In data 23/08/2006 viene presentata una dichiarazione di inizio attività prot. n° 10614 per varianti ai permessi di costruire n° 23 del 14/09/2004 e n° 30 del 09/11/2004 P.E. N° 83/06.



In data 28/11/2006 viene rilasciato il permesso di costruire n° 25 in variante alle pratiche precedenti, P.E. N° 98/06.

In data 23/07/2007 viene rilasciato il permesso di costruire n° 22 per varianti alle precedenti pratiche, P.E. N° 65/07

In data 14/11/2007 al prot. n° 12834 viene presentata la domanda di agibilità, in data 05/07/2008 viene attestata l'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto presentato in Comune P.E. N° 65/07 e lo stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità.

- OMISSIS -

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dal bilancio preventivo dell'esercizio ordinario dell'anno 2023, risultano spese non pagate per un importo complessivo di euro 2.069,16.

Le presenti spese condominiali comprendono anche l'autorimessa di cui al successivo bene n° 29.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

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

Spese condominiali Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

VEDI QUANTO INDICATO PER IL BENE N° 28.

- OMISSIS -

PARTI COMUNI

BENE N° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

Il presente bene condivide spazi comuni con le altre unità immobiliari che fanno parte del condominio, come risulta dall'elenco dei subalterni allegato all'elaborato planimetrico, nello specifico:

- fg 18 part. 1030 sub. 2, ingresso al piano terra, corridoi, vano scala e pianerottoli ai piani primo e secondo;

- fg 18 part. 1098, vialetto ingresso pedonale al piano terra dalla pubblica Via Caravaggio;

- fg 18 part. 1099, area cortiva antistante le autorimesse che si affacciano su Via Caravaggio;

- fg 18 part. 1102, area cortiva antistante l'edificio che si affaccia su Via XXV Aprile;

- fg 18 part. 1103, area cortiva destinata a corsia di accesso alle autorimesse;

- fg 18 part. 1104, area cortiva antistante l'edificio che si affaccia su Via Artemisia Gentileschi.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CARAVAGGIO N° 89

VEDI QUANTO INDICATO AL PRECEDENTE BENE N° 28.

- 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 **15 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 6: prezzo base € 63.750,00 e offerta minima € 47.813,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 7: prezzo base € 52.700,00 e offerta minima € 39.525,00.

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: IT44C0569611500000004295X76 - BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.

Succursale - corso Vittorio Emanuele II, 26, 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: IT44C0569611500000004295X76 - BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.

Succursale - corso Vittorio Emanuele II, 26, 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 2024**. 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: IT44C0569611500000004295X76 - BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.

Succursale - corso Vittorio Emanuele II, 26, 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.

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@sove.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con



il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla 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, 15 ottobre 2024

il professionista delegato
Notaio Gabriele Mercanti

