

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVAESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **91/2023**

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^ vendita

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

Il professionista delegato **notaio Silvia Bagnoli****VISTA**

l'ordinanza in data 27 febbraio 2024 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;

- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**;**DA' AVVISO AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.**che il giorno **19 febbraio 2025** alle ore **15:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:**Lotto UNICO**

Proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale e fabbricato contiguo ad uso deposito con servizio igienico, oltre a cortile di proprietà, in Comune di Gonzaga (MN), SP 48 "Strada Cadellora" n. 41, il tutto censito come segue:

Comune di **GONZAGA (E089) (MN)****Catasto Fabbricati*** foglio **24**, particella **9**, sub **303**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 163 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita euro 333,11, Strada Cadellora n. 41, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);* foglio **24**, particella **9**, sub **304**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita euro 28,10, Strada Cadellora n. 41, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

foglio 24, particella 9, sub 2;

foglio 24, particella 9, sub 302.

Stato occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario, l'immobile risulta **libero**.**Perizia**

L'esperto estimatore, geometra Bugnotto Gino, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta che:

" OMISSIS "**LOTTO 1***Il lotto è formato dai seguenti beni:*• Bene N° 1 - *Fabbricato civile ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 303), piano PT-1*• Bene N° 2 - *Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Cadellora n. 41 (fg 24 p.lla 9 sub 304), piano PT*OMISSIS**CONFINI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1***Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza:**NORD ragioni p.lla 8 Fg 24;**EST SP 48 "Strada Cadellora";**SUD p.lle 9-13-15 Fg 24;*

OVEST scolo "Po Vecchio Morto".

Al suo interno è ubicata l'altra U.I. sub 304.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Tutto intorno p.lla 9 sub 303 del fg 24. _OMISSIS_

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

OMISSIS

Corrispondenza catastale

PREMESSE:

1) Il giorno 26/07/2023 n. T309418 veniva richiesta ed ottenuta telematicamente la planimetria di u.i.u. interessato Particella 9 sub 302 del Fg 24 ultima planimetria in atti, contemporaneamente con la visura storica per immobile nr prat. T311326/2023 di situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico. Lo scrivente richiedeva tramite e/mail in data 07/09/2023 ed otteneva anche copia dell'atto di provenienza redatto dal Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE).

2) Il giorno 24/10/2023 nr prat. T402221 veniva richiesto ed ottenuto telematicamente l'elenco dei subalterni assegnati.

3) Il giorno 24/10/2023 si procedeva all'accesso all'unità immobiliare pignorata procedendo al sopralluogo ricognitivo nel quale venivano svolte misure dirette dello stato di fatto.

4) Dal confronto tra stato di fatto e la documentazione di cui al punto 1 emergeva:

a) Dall'analisi della planimetria NCEU dell'abitazione si riscontrava una diversa distribuzione interna;

b) Al piano terra le difformità consistono in demolizione della tramezza tra ingresso e cucina e allargamento dell'apertura verso il soggiorno, oltre alla trasformazione della vano pranzo in cucina;

c) Al piano primo le difformità consistono in allargamento del bagno includendo il disimpegno lasciando quindi un corridoio diretto d'accesso a tutti i locali.

OPERAZIONI PER AGGIORNAMENTO ATTI NCEU:

L'inesatta rappresentazione della distribuzione interna del sub 302 (vedasi punto 3, lettera a, paragrafo "PREMESSE" del presente titolo) rendeva necessario la redazione di nuova planimetria per la corretta raffigurazione dell'unità, di cui alla richiesta datata 13/11/2023.

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nel pignoramento sono citati e precedenti identificativi catastali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

OMISSIS

Corrispondenza catastale

PREMESSE:

1) Il giorno 26/07/2023 n. T309420 veniva richiesta ed ottenuta telematicamente la planimetria di u.i.u. interessato Particella 9 sub 2 del Fg 24 ultima planimetria in atti, contemporaneamente con la visura storica per immobile nr prat. T311326/2023 di situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico. Lo scrivente richiedeva tramite e/mail in data 07/09/2023 ed otteneva anche copia dell'atto di provenienza redatto dal Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE).

2) Il giorno 24/10/2023 nr prat. T402221 veniva richiesto ed ottenuto telematicamente l'elenco dei subalterni assegnati.

3) Il giorno 26/10/2023 veniva richiesta ed ottenuta telematicamente un'ulteriore visura storica per immobile aggiornata.

4) Il giorno 24/10/2023 si procedeva all'accesso all'unità immobiliare pignorata procedendo al sopralluogo ricognitivo nel quale venivano svolte misure dirette dello stato di fatto.

5) Dal confronto tra stato di fatto e la documentazione di cui al punto 1 emergeva:

a) Dall'analisi della planimetria NCEU dell'abitazione si riscontrava una diversa distribuzione e



destinazione interna e più precisamente si trovava difformità nella sagoma del locale autorimessa tramite la realizzazione di divisorie in muratura per ricavarne spazi destinati a deposito con servizio igienico.

OPERAZIONI PER AGGIORNAMENTO ATTI NCEU:

L'inesatta rappresentazione della distribuzione interna del sub 304 (vedasi punto 5, lettera a, paragrafo "PREMESSE" del presente titolo) rendeva necessario la redazione di nuova planimetria per la corretta raffigurazione dell'unità, di cui alla richiesta datata 13/11/2023.

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nel pignoramento sono citati e precedenti identificativi catastali.

OMISSIS

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

A) IN MERITO A VINCOLI URBANISTICI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO:

ci si attiene a quanto indicato nell'atto di compravendita Notaio Dott. Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) del 28/04/2010 Rep. n. 125112 Racc. n. 21199.

B) IN MERITO A DIFFORMITA' CATASTALI:

A seguito del rilievo effettuato in data 24/10/2023 con riscontro difformità tra lo stato di fatto e quello in atti, e previa richiesta al giudice, è stata aggiornata la planimetria catastale in data 09/01/2024.

C) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE:

Esistono difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato che riguardano diversa distribuzione spazi interni avvenuti con spostamenti di tramezze e allargamenti aperture. La situazione è sanabile e dovrà essere ottenuta concessione in sanatoria di tipo urbanistico. Serve inoltre la valutazione della sicurezza delle strutture.

D) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Durante il sopralluogo del 17/10/2024 l'immobile risultava libero e si conferma quanto relazionato dal custode giudiziario in data 08/04/2024. Si allega documentazione fotografica che evidenzia le differenze riscontrate.

E) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.:

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

A) IN MERITO A VINCOLI URBANISTICI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO:

ci si attiene a quanto indicato nell'atto di compravendita Notaio Dott. Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) del 28/04/2010 Rep. n. 125112 Racc. n. 21199.

B) IN MERITO A DIFFORMITA' CATASTALI:

A seguito del rilievo effettuato in data 24/10/2023 con riscontro difformità tra lo stato di fatto e quello presente in atti. E' stata aggiornata la planimetria catastale in data 09/01/2024.

C) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE:

Esistono difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato che riguardano diversa distribuzione spazi interni con cambio destinazione d'uso, avvenuti con realizzazione di tramezze ed aperture. La situazione è sanabile e dovrà essere ottenuta concessione in sanatoria di tipo urbanistico.

D1) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL PRIMO SOPRALLUOGO DEL 18/12/2023:

Durante il sopralluogo del 17/10/2024 l'immobile risultava libero e si conferma quanto relazionato dal custode giudiziario in data 08/04/2024. Si allega documentazione fotografica che evidenzia le differenze riscontrate.

D) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SECONDO SOPRALLUOGO IN DATA 17/10/2024:



L'immobile risultava ancora libero ma si segnala che è stato oggetto di lievio parte mobilio, parte impianto elettrico e riscaldamento (vedi documentazione fotografica).

E) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.:

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Dopo il secondo sopralluogo in data 17/10/2024 a seguito totale lievo del cucinotto (solo il lavello in acciaio non è stato asportato) si sono riscontrate tracce d'umidità a livello battiscopa.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Risulta presente nell'atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199 che gli esecutati hanno in essere con il "Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po" disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale, di cui non si conosce la natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Risulta presente nell'atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199 che gli esecutati hanno in essere con il "Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po" disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale, di cui non si conosce la natura.

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Non ci sono parti comuni con l'u.i. lato sud p.lle 9-13-15 fg 24 ragioni diverse. Nell'atto di compravendita si dichiara che la vendita comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente (atto di compravendita del 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Non ci sono parti comuni con l'u.i. lato sud p.lle 9-13-15 fg 24 ragioni diverse. Nell'atto di compravendita si dichiara che la vendita comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente (atto di compravendita del 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

Nel titolo di provenienza (atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199) in capo ai debitori esecutati veniva dichiarato quanto di seguito riportato:

"di avere in essere con il Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale", di cui non si è a conoscenza della natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

Nel titolo di provenienza (atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199) in capo ai debitori esecutati veniva dichiarato quanto di seguito riportato:

"di avere in essere con il Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale", di cui non si è a conoscenza della natura.



OMISSISREGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24

P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

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

ANNO DI COSTRUZIONE

Si riporta testualmente quanto scritto nell'atto di compravendita Notaio Dottor Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) del 28/04/2010 Rep n. 125112 Racc n. 21199" Le opere di costruzione dell'immobile oggetto di perizia sono iniziate in data anteriore il 01/09/1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni o permessi anche in sanatoria".

PRATICHE AMMINISTRATIVE

Lo scrivente ha eseguito ricerca documentale, a seguito richiesta accesso atti prot. n. 16379 del 03/10/2023 al Comune di Gonzaga (MN), e inizialmente veniva data risposta negativa in base ai dati forniti (titolarità, dati catastali, località, etc.).

Successivamente in data 06/12/2023 lo scrivente si è recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga poichè, a seguito ricerca dettagliata nell'archivio storico, sono state reperite alcune pratiche edilizie intestate al richiedente De Vincenzi Carlo e più precisamente la pratica edilizia n. 657 di sistemazione casa civile abitazione con domanda in data 15/10/1961, licenza di costruzione del 09/12/1961 e abitabilità n. 657 del 06/10/1962 (nella pratica edilizia non erano presenti disegni ed elaborati, quindi non è possibile verificare la conformità urbanistica). La proprietà sostiene di aver eseguito lavori di sistemazione nell'anno 2010 senza chiedere l'autorizzazione.

CERTIFICAZIONE APE

Lo scrivente ha effettuato ricerca sul portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca ha restituito esito negativo.

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.*

L'intervento edilizio ha modificato la distribuzione interna dei locali e la scala esterna rispetto all'accatastamento depositato e registrato il 07/10/2005.

Da informazioni desunte dall'Ufficio Tecnico si può quindi ritenere che queste variazioni sono sanabili con il pagamento di oblazione oltre agli oneri comunali determinati dalle variazioni dei parametri urbanistici.

Serve quindi presentare una pratica di sanatoria con la valutazione della sicurezza delle strutture.

Attualmente non è possibile quantificare gli oneri da pagare per la sanatoria e non si conosce il costo per la presentazione delle pratiche necessarie.

Si stabilisce di applicare un deprezzamento al valore finale per i costi da sostenere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24 P.LLA 9 SUB 304), PIANO PT

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

ANNO DI COSTRUZIONE

Si riporta testualmente quanto scritto nell'atto di compravendita Notaio Dottor Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) del 28/04/2010 Rep n. 125112 Racc n. 21199" Le opere di costruzione dell'immobile oggetto di perizia sono iniziate in data anteriore il 01/09/1967".

PRATICHE AMMINISTRATIVE

Lo scrivente ha eseguito ricerca documentale, a seguito richiesta accesso atti prot. n. 16379 del 03/10/2023 al Comune di Gonzaga (MN), e inizialmente veniva data risposta negativa in base ai dati forniti (titolarità, dati catastali, località, etc.).

Successivamente in data 06/12/2023 lo scrivente si è recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Gonzaga poichè, a seguito ricerca dettagliata nell'archivio storico, sono state reperite pratiche



edilizie intestate al richiedente De Vincenzi Carlo e più precisamente: pratica edilizia n. 732 del 1961, presentazione pratica in data 22/11/1961,

licenza di costruzione n. 732 del 12/12/1961.

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.*

Il progetto precedeva la costruzione di un fabbricato da adibire a lavanderia e autorimessa. Lo stato di fatto non coincide con quello autorizzato.

Il fabbricato è stato trasformato in monolocale. La destinazione non può essere autorizzata per mancanza dei requisiti igienico e sanitari.

E' possibile richiedere la sanatoria delle modifiche interne ed esterne ma per la sola destinazione a deposito.

Sanando la distribuzione interna realizzata e le modifiche esterne con il pagamento di un'oblazione e degli oneri comunali.

Serve presentare la pratica edilizia e pagare gli oneri comunali a seguito modifiche dei parametri urbanistici.

Attualmente non essendo possibile quantificarne il costo, si stabilisce di applicare un deprezzamento al valore finale per i costi da sostenere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24

P.LLA 9 SUB 303), PIANO PT-1

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

Risulta presente nell'atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199 che gli esecutati hanno in essere con il "Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po" disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale, di cui non si conosce la natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA CADELLORA N. 41 (FG 24

P.LLA 9 SUB

304), PIANO PT

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

Risulta presente nell'atto notarile di compravendita datata 28/04/2010 Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo (RE) Rep 125112 Racc 21199 che gli esecutati hanno in essere con il "Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in destra Po" disciplinare di concessione precaria per opera realizzata su pertinenza demaniale, di cui non si conosce la natura.

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 22 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 € 68.000,00 e offerta minima € 51.000,00;

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 14 febbraio 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 11 febbraio 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta di acquisto, dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia



postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 92 R 03267 11500 0003 0000 0364 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 92 R 03267 11500 0003 0000 0364 - 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 11 febbraio 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



lotto UNICO	PB € 68000,00 OM € 51000,00
-------------	--------------------------------

altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT 92 R 03267 11500 0003 0000 0364 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;



lotto UNICO	PB € 68000,00 OM € 51000,00
-------------	--------------------------------

- 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.progressitalia.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 AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede 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 AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, 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, 25 novembre 2024

il professionista delegato
notaio Silvia Bagnoli

