

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **205/2022 con riunita la n. 75/2024**  
GIUDICE: Dottor Mauro Pietro Bernardi

**1<sup>^</sup> vendita**

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

Il professionista delegato **Notaio Giampiero Ponderano Altavilla**

**VISTA**

l'ordinanza in data 20 giugno 2023 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 **5 MARZO 2025** alle ore **16,00** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO UNICO**

Proprietà di casa colonica ai piani terra e primo in Sabbioneta (MN), Via Dossi, 26 il tutto censito come segue:

Comune di **SABBIONETA (H652) (MN)**

**Catasto Fabbricati**

\* **foglio 8 particella 120**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita euro 196,00, Via Dossi n. 26, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);  
nonchè **porzione pari a 1/2** di proprietà di area cortiva che costituisce B.C.N.C. all'abitazione sopra indicata e ad altre ragioni, il tutto censito come segue:

Comune di **SABBIONETA (H652) (MN)**

**Catasto Fabbricati**

\* **foglio 8 particella 23**, BCNC, Via Dossi n. 26, piano T.

**Destinazione urbanistica**

Il responsabile dell'area tecnica del Comune di Sabbioneta in data **25 ottobre 2024**, certifica:  
*"che i mappali inclusi nella richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:*

**Comune H652 Foglio 8 Particella 23**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PIANO DELLE REGOLE**

- **Azzonamento: A3 - Singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico**

**Comune H652 Foglio 8 Particella 120**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PIANO DELLE REGOLE**

- **Azzonamento**

**A3 - Singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico".**

**Stato occupazione**

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 8 agosto 2024, ha comunicato quanto segue **"Lotto unico: libero e nella disponibilità del custode"**.



### Perizia

l'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta che:

" OMISSIS

#### LOTTO UNICO

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1
- Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T OMISSIS

#### CONFINI

*BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1*

*Il compendio immobiliare di cui alla presente procedura è confinante, da Nord ed in senso N.E.S.O.:*

*- quanto alla casa colonica di cui al Catasto Fabbricati Comune di Quingentole Fg. 8 mapp. 120 - Bene n. 1:*

*con area cortiva mapp. 121, con mapp. 121, con mapp. 23, con mapp. 21 e come meglio in mappa e di fatto.*

*BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T*

*Il compendio immobiliare di cui alla presente procedura è confinante, da Nord ed in senso N.E.S.O.:*

*- quanto all'area cortiva di cui al NCEU Comune di Quingentole Fg. 8 mapp. 23 - Bene n. 2: con mapp.li 120, 121, 26 e 24, con mapp. 24, con mapp.li 24 e 25 e via Dossi, con mapp.li 25 e 26 e come meglio in mappa e di fatto. OMISSIS*

#### DATI CATASTALI

*BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1*

OMISSIS

*Corrispondenza catastale*

*Per l'unità immobiliare oggetto di stima (Bene n. 1) si attesta la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.*

*Confrontando le risultanze di sopralluogo con quelle catastali, per l'unità immobiliare di cui al Bene n. 1 è stata riscontrata la difformità del numero dei vani al piano terra: l'ingresso è stato infatti accorpato all'ambiente denominato cucina nella planimetria catastale.*

*Si elencano di seguito le operazioni necessarie per l'aggiornamento catastale:*

*- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale dell'unità immobiliare di cui al NCEU Comune di Sabbioneta, Fg. 8 mapp. 120.*

*BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T*

OMISSIS

*Corrispondenza catastale*

*In atto di pignoramento per identificare l'unità immobiliare oggetto di stima, porzione pari a 1/2 di piena proprietà di area cortiva (Bene n. 2), vengono riportati gli individuativi catastali:*

*Catasto Terreni del Comune di Sabbioneta (MN)*

*Fg. 8 mappale n. 23, E.U. di Ha. 0.03.00;*

*si precisa che l'area cortiva di cui al Bene n. 2 costituisce B.C.N.C all'abitazione di cui al Bene n. 1 e ad altre ragioni e come tale è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Sabbioneta (MN)*

*Fg. 8 mappale n. 23, Via Dossi 26, Bene Comune Non Censibile.*

*Per il Bene n. 2 sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente, reperito presso l'Agenzia delle Entrate.*

*In merito ai confini dell'area in questione, si precisa che la stessa a Sud, Sud-Est, era delimitata da un fabbricato di proprietà di terzi, ancora presente in mappa, ora demolito.*

*Dal momento che il fabbricato demolito è di altre ragioni, non oggetto della presente procedura esecutiva, non si procede all'aggiornamento della mappa catastale. OMISSIS*

*PARTI COMUNI OMISSIS*

*L'unità immobiliare di cui al Fg. 8 mapp. 23 costituisce B.C.N.C all'abitazione in esame (Bene n. 1) e ad altre ragioni. Si ricorda che di tale area cortiva risulta pignorata la quota pari a 1/2 di piena proprietà in carico all'esecutato. OMISSIS*

*REGOLARITÀ EDILIZIA*



*BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-I*  
*L'immobile non 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.*

*Si presume che la casa colonica di cui al Bene n. 1, inserita in una cortina edilizia composta da edifici residenziali di due piani fuori terra con analoghe caratteristiche tipologiche, sia stata costruita ante 01/09/1967.*

*Per la stessa agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta è presente la seguente pratica edilizia:*

*- Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995, per "Lavori di parziale ristrutturazione abitazione sita in località Sabbioneta via Dossi, Fg. 8 mapp. 120".*

*In base alle verifiche compiute risulta che le opere autorizzate con la Concessione edilizia in questione non sono state realizzate (per la descrizione di tali opere si rimanda alla Relazione tecnico - descrittiva di progetto in All. 4).*

*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.*

*Come illustrato dalla documentazione fotografica di sopralluogo, l'abitazione è in stato di conservazione e manutenzione scadenti; si presume che gli impianti presenti, dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento e per i quali non esistono certificazioni di conformità, siano da sostituire.*

*Dal momento che le opere autorizzate con la Concessione edilizia sopra citata non sono state realizzate, non è possibile attestare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione; tuttavia, analizzando il progetto presentato e di cui alla Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995, si può asserire che l'attuale stato dei luoghi corrisponde (a meno di due pilastri nell'ambiente giorno, probabilmente demoliti in seguito) a quello che nelle tavole grafiche viene indicato come lo stato prima dell'intervento (vd. All. 4).*

*La parziale ristrutturazione autorizzata avrebbe previsto anche la demolizione della rete fognaria e la realizzazione di nuova fognatura a dispersione, non si è in grado di stabilire, tuttavia, se tale intervento sia stato eseguito.*

*Secondo le indicazioni riportate negli elaborati di progetto, l'approvvigionamento idrico dovrebbe avvenire da pozzo.*

*Si forniscono di seguito alcune informazioni in merito all'iter da seguire per la regolarizzazione edilizia del compendio pignorato di cui ai Beni 1 e 2 come fornite al CTU dal responsabile dell'U.T. del Comune di Sabbioneta (MN).*

*Si precisa che gli importi esposti sono da ritenersi indicativi. Si consiglia, in ogni caso, prima di procedere alla sanatoria, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta per modalità e costi, nonché di verificare l'incidenza delle competenze tecniche in base ad offerte di professionisti di fiducia.*

*- Presentazione da parte di tecnico abilitato di CILA in Sanatoria (CILA tardiva):*

*sanzione pecuniaria € 1.000 circa;*

*diritti di segreteria € 70 (fonte: Comune di Sabbioneta - Servizio Edilizia e Urbanistica diritti di segreteria - vigenti a tutto il marzo 2023; si fa presente che la medesima tabella per i Permessi in sanatoria indica diritti di segreteria pari ad € 300);*

*Marche da Bollo: € 16/cad. n. 2;*

*spese tecniche di presentazione (esclusi rilievi e quant'altro da computarsi a vacazione): € 2.500 circa.*

*Per un importo indicativo e di larga massima dell'ordine di € 4.000 circa + IVA e altri oneri di legge, quando dovuti.*

*BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T*

*In base alla indagine effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta non risultano pratiche edilizie specificamente inerenti l'unità immobiliare di cui al Bene n. 2.*

*Si osserva, tuttavia, che nella pratica edilizia riguardante l'abitazione di cui al Bene n. 1 agli atti*



dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta, ossia la Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995 (per "Lavori di parziale ristrutturazione abitazione sita in località Sabbioneta via Dossi, Fg. 8 mapp. 120"), tra i lavori previsti c'è il rifacimento della fognatura, intervento che coinvolge anche la corte (Bene n. 2).

Dalle verifiche compiute risulta che le opere autorizzate con la Concessione edilizia in questione non sono state realizzate (per la descrizione di tali opere si rimanda alla Relazione tecnico - descrittiva di progetto in All. 4).

In merito alla regolarità edilizia del compendio pignorato nel suo insieme (Beni 1 e 2) si precisa che dal momento che le opere autorizzate con la Concessione edilizia sopra citata non sono state realizzate, non è possibile attestare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione; tuttavia, analizzando il progetto presentato e di cui alla Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995, si può asserire che l'attuale stato dei luoghi corrisponde a quello che nelle tavole grafiche viene indicato come lo stato prima dell'intervento (vd. All. 4).

La parziale ristrutturazione autorizzata avrebbe previsto anche la demolizione della rete fognaria e la realizzazione di nuova fognatura a dispersione, non si è in grado di stabilire, tuttavia, se tale intervento (che avrebbe interessato anche l'area cortiva di cui al Bene n. 2) sia stato eseguito.

Si forniscono di seguito alcune informazioni in merito all'iter da seguire per la regolarizzazione edilizia del compendio pignorato (Beni 1 e 2) come fornite al CTU dal responsabile dell'U.T. del Comune di Sabbioneta (MN).

Si precisa che gli importi esposti sono da ritenersi indicativi. Si consiglia, in ogni caso, prima di procedere alla sanatoria, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta per modalità e costi, nonché di verificare l'incidenza delle competenze tecniche in base ad offerte di professionisti di fiducia.

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di CILA in Sanatoria (CILA tardiva):

sanzione pecuniaria € 1.000 circa;

diritti di segreteria € 70 (fonte: Comune di Sabbioneta - Servizio Edilizia e Urbanistica diritti di segreteria - vigenti a tutto il marzo 2023; si fa presente che la medesima tabella per i Permessi in sanatoria indica diritti di segreteria pari ad € 300);

Marche da Bollo: € 16/cad. n. 2;

spese tecniche di presentazione (esclusi rilievi e quant'altro da computarsi a vacazione): € 2.500 circa.

Per un importo indicativo e di larga massima dell'ordine di € 4.000 circa + IVA e altri oneri di legge, quando dovuti. 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 **5 dicembre 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 € **22.950,00** e offerta minima € **17.213,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** 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 28 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 25 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 48 S 03267 11500 0003 0000 0258 - 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 48 S 03267 11500 0003 0000 0258 - 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 25 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 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 48 S 03267 11500 0003 0000 0258 - 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;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non



competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it);

3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";

4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: [Idealista.it](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

#### FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso 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](mailto: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](mailto: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, 6 dicembre 2024

il professionista delegato  
**Notaio Giampiero Pondrano Altavilla**

