

LOTTO UNICO	P.B. € 10906,00 O.M. € 8180,00
----------------	-----------------------------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 109/2022

GE: Dott. Mauro P. Bernardi
Delegato: Avv. Francesca Lanfredi
Gestore: Aste Giudiziarie InLinea spa



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA



La sottoscritta Avv. Francesca Lanfredi

VISTA

l'ordinanza del 07.11.2023 con la quale il Giudice dell'Esecuzione l'ha delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti l'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **28 APRILE 2025 alle ore 11.00 e seguenti**, nella "Casa delle aste di Mantova" presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio di Mantova (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., dei beni sotto descritti:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di terreno edificabile ubicato a Mantova in Via Francesco e Ettore Campogalliani, CM, identificato al catasto Terreni di detto Comune nel modo che segue:

- Foglio 38, Particella 443, Seminativo, Classe 2, Superficie 811 mq, RD Euro 6,91, RA Euro 6,07.

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) in vigore (PG 120670/23) "*CERTIFICA che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini: Fg. 38 Mapp. 443: Aree residenziali:*

- art. D19 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica media:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.2

Il mappale richiesto risulta ubicato in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse".

L'esperto stimatore nella perizia esplicita gli articoli richiamati, riportando l'estratto del PGT:

“Art. D19 - Aree residenziali

19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: I_f max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. R_c max: 50%; R_o max: 60%.

19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Soprintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.”.

Quanto alle ulteriori Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.G.T. richiamate nel CDU, il sottoscritto professionista delegato ritrascrive l'estratto del PGT al riguardo:

“Art. D43 - Articolazione del territorio per ambiti di sensibilità paesaggistica

43.1 Il P.R., alla Tavola 2, individua sul territorio comunale differenti ambiti di sensibilità paesaggistica che costituiscono articolazione delle unità di paesaggio regionali e provinciali. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, per la definizione delle classi di sensibilità, per l'attivazione di misure di valorizzazione del territorio nonché per la verifica della conseguente capacità del piano, delle eventuali varianti e dei singoli interventi di contestualizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica.

43.2 In riferimento alle classi di sensibilità paesaggistica sono indicati:

- ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta, comprendenti gli ambiti della città storica, la zona dei laghi, le sponde e le aree adiacenti che per le loro caratteristiche presentano massimo grado di sensibilità paesaggistica;

- ambiti a sensibilità paesaggistica alta, comprendenti le aree agricole e le aree edificate poste a sud e sud-ovest della città storica che, per le loro caratteristiche, presentano un alto valore naturalistico e consistenti pressioni antropiche;

- ambiti a sensibilità paesaggistica media, comprendenti le aree edificate poste a nord, est e sud-est della città storica caratterizzate da consistenti pressioni antropiche.

Art. D44 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti

44.1 - In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi comunque denominati. Sono escluse dall'esame paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.

44.2 - Ai fini dell'esame di cui al precedente comma 1, il P.R. definisce il grado di sensibilità dei luoghi sull'intero territorio comunale.

44.3 - Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base di quanto indicato nella D.G.R.L. 11045 del 8 novembre 2002 “Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti” e nell'art. 37 delle NTA del P.P.R. e in considerazione:

- della natura dell'intervento (nuova costruzione, ristrutturazione totale dell'edificio, ristrutturazione parziale, modifica plano-volumetriche quali ampliamenti e sovralti, modifiche di facciata, ecc.). La natura dell'intervento influenza la tipologia e il dettaglio delle analisi paesaggistiche richieste per la determinazione del grado di incidenza;
- dell'ambito di sensibilità paesaggistica in cui il progetto si inserisce e rispetto ai cui elementi e indirizzi di tutela il progettista è chiamato a verificare la coerenza;
- del tipo di tessuto in cui il progetto si inserisce e rispetto alla cui disciplina il progettista è chiamato a verificare la coerenza;
- degli elementi di valore paesaggistico rispetto a cui il progettista è chiamato a verificare vicinanza, covisibilità e interferenza (positiva o negativa).

44.4 In linea generale, dovrà essere attribuita incidenza elevata qualora gli interventi:

- investano aree esterne al perimetro delle aree urbane consolidate;
- prefigurino interventi di nuova edificazione in diretta e significativa relazione di covisibilità con gli elementi connotativi del paesaggio di cui alla carta condivisa del paesaggio;
- riducano significativamente l'ampiezza delle visuali libere dai percorsi di rilevanza paesaggistica, storica e panoramica come individuate nel P.G.T.

44.5 - I progetti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico non sono assoggettati a verifica dell'impatto paesistico come espressamente indicato dall'art. 35.5 nelle N.T.A. del Piano Paesistico Regionale, fermo restando l'apposito procedimento di autorizzazione paesaggistica.

Art. D45 - Schede degli ambiti di sensibilità paesaggistica

45.1 Il P.G.T., in continuità con i disposti regionali e provinciali e in coerenza con la lettura effettuata della struttura del paesaggio, individua ambiti ove è possibile riconoscere una caratterizzazione e/o connotazione prevalente. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, nonché per la definizione delle classi di sensibilità, per l'attivazione di misure di valorizzazione del territorio e per la verifica della conseguente capacità del piano, delle eventuali varianti e dei singoli interventi di contestualizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica. Per ciascun ambito sono definiti:

- le principali tutele sovra locali che interessano l'ambito;
- i caratteri peculiari ovvero l'insieme delle peculiarità e prevalenze paesaggistiche rispetto alle quali verificare l'incidenza delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- i fenomeni di criticità o degrado rispetto ai quali verificare i benefici delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- gli indirizzi da assumere nelle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione rispetto alle necessità di tutela, gestione e riqualificazione;
- la classe di sensibilità associata".

Il perito estimatore nel proprio elaborato, da intendersi qui integralmente richiamato ed altresì parzialmente ritrascritto, che forma parte integrante del presente bando e che l'offerente dichiara di aver visionato e compreso, attesta che:

I. DESCRIZIONE - LOTTO UNICO

Terreno edificabile sito nel Comune di Mantova, accessibile da Via Francesco e Ettore Campogalliani. La vendita del bene è soggetta IVA.

Destinazione urbanistica: si rimanda al CDU.

Stato conservativo: Al momento del sopralluogo il terreno presenta in alcune zone alberature di varie dimensioni, erbacce e presenza di rilievi presumibilmente di terreno. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

II. CONFINI:

Confini catastali partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

- Viale Sicilia e Via Francesco e Ettore Campogalliani;
- Viale Sicilia e mappale 444;
- mappale 444;
- Via Francesco e Ettore Campogalliani e mappale 444.

La valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

III. CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile oggetto di esecuzione all'atto del sopralluogo non presentava manufatti all'interno del terreno urbanizzato a destinazione edificabile.

IV. STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero. Come riportato nella comunicazione con PEC 13/12/2022 dell'Agenzia delle Entrate - direzione provinciale di Mantova, prot. numero 107652 e data 13/12/2022, non compare alcun contratto registrato a nome dell'Esecutato presso l'Ufficio di competenza.

V. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

L'area si presenta sgombra da fabbricati, invasa parzialmente da una fitta vegetazione di erbacce ed alberi di varie dimensioni. Sui fronti nord ed est risulta presente una precaria rete metallica ad uso di delimitazione dell'area con rete segnaletica rossa di cantiere, mentre verso Via Francesco e Ettore Campogalliani il terreno viene delimitato da uno spiccato in calcestruzzo armato. Il terreno risulta servito all'apparenza da alcuni servizi di rete comunale (es. adduzione gas metano), dotazioni che andranno verificate in fase di edificazione dell'area.

VI. PRECISAZIONI E SEGNALAZIONI:

È stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare la presenza di materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si specifica che le pratiche edilizie e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non

rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

Si segnala che nell'atto di provenienza n.rep 30296 del 24/09/2009, Notaio Pierpaolo Iacoppe in Mantova risultano presenti le seguenti specifiche: *"l'immobile in oggetto viene venduto con tutte le riserve e limitazioni contenute nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio, ai sensi della Legge 05 agosto 1978 n.457, in data 28 settembre 1994 autenticato nella firma dal Notaio Sergio Lodigiani già di Mantova al n.74.498 di Rep., ivi registrato il 30 settembre 1994 al n. 990 e trascritto a Mantova il 04 ottobre 1994 ai n.ri: 8246 RG e 5760 RP; (...omissis...) Si precisa che l'area di terreno in parola è stata oggetto di convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Mantova con atto a rogito del Notaio Giuseppe Nicolini già di Mantova in data 11 giugno 1973 n.30331 di Rep., ivi registrata il 02 luglio 1973 al n.12 e trascritta a Mantova in data 11 luglio 1973 ai n.ri 5953 RG e 4467 RP."* Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri di urbanizzazione, ecc.) oltre che tutte le riserve e limitazioni sopra descritte.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

- LA PRESENTE VENDITA È SOGGETTA AD IVA DI LEGGE -

- 1) **LOTTO UNICO: prezzo base pari ad Euro 10.906,00 e offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 8.180,00; rilancio minimo in caso di più offerte di Euro 2.000,00 entro 1 minuto.**
- 2) **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 e non oltre il giorno 24 aprile 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/offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, pertanto **entro e non oltre il giorno 21 aprile 2025.**

3) **Modalità delle offerte**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12.00** del giorno **24 aprile 2025** alternativamente:

- a) **in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32, da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata

autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;

- b) **in forma cartacea**, in marca da bollo (€ 16), in busta chiusa alla "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio di Mantova, Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. 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 ed il numero della procedura. Il modello può essere scaricato dal sito del Tribunale di Mantova al seguente link: http://www.tribunale.mantova.it/modulistica/Mod_566_2719/E5%20Dichiarazione%20di%20offerta%20di%20acquisto%20all%20asta%20senza%20incanto.pdf

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- dichiarazione compilata in bollo (€ 16,00) per l'offerta cartacea-analogica, oppure la ricevuta del pagamento del bollo digitale (€ 16,00) per l'offerta telematica, nelle quali andranno indicati:
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero e l'anno della stessa, il nome del professionista delegato, la data della gara ed il lotto al quale si riferisce l'offerta con la relativa descrizione del bene;
- i dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale scelto (produrre estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) del soggetto a cui andrà intestato il bene; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare); (ii) in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione e ragione sociale, sede, codice fiscale e/o partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, precisandosi che i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o dell'assemblea dei soci che contiene la delibera di autorizzazione;
- 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 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'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 del presente paragrafo, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica (nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto

incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia (permesso di soggiorno e passaporto in corso di validità) o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente). Per le società straniere: è necessario un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;

- la fotocopia della visura camerale aggiornata (non superiore a 30 giorni) relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisando che il termine per il versamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'indicazione se si intende accedere a mutuo ipotecario e l'indicazione della Banca mutuante, oltre alla (eventuale) dichiarazione di voler accedere ad agevolazioni fiscali (es. prima casa);
- la prova del versamento della cauzione: fotocopia dell'assegno bancario circolare NT o dell'assegno Banco Posta vidimato (giallo) o del vaglia postale circolare (rosa), almeno pari al 10% del prezzo offerto; se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, indicazione del numero di CRO dell'operazione con la ricevuta del bonifico effettuato. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di accettarne le condizioni;
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo email, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il 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.

All'offerta deve essere allegata la 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 potrà essere versata mediante deposito di **assegno bancario circolare** non trasferibile, o **assegno Banco Posta** vidimato (giallo) o **vaglia postale circolare** (rosa) intestato al Professionista delegato (Avv. Francesca Lanfredi), ovvero mediante **bonifico bancario** sul conto corrente della Procedura intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 109/2022", aperto presso BCC CREMASCA E MANTOVANA (sede di Mantova), avente IBAN: IT 89 L 07076 11500 000000304500.

Se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione potrà essere versata unicamente mediante **bonifico bancario** sul conto corrente della Procedura intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 109/2022", aperto presso BCC CREMASCA E MANTOVANA (sede di Mantova), avente IBAN: IT 89 L 07076 11500 000000304500.

Quando la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovranno essere indicati la data ed il numero di CRO dell'operazione, oltre alla copia del bonifico e l'indicazione del codice IBAN del conto di addebito. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta (accredito entro il 21.04.2025).

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell'avvocato delegato l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

4) *Disciplina generale della gara*

- ***Offerta Unica – I° esperimento di vendita e successivi***

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita è proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore al prezzo base nei limiti di 1/4, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tale caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore istante; (iii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti di 1/4, si opera come segue: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- ***Pluralità di offerte:***

Se sono state presentate più offerte valide per lo stesso bene, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in

aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita (Euro 2.000,00 a lotto).

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di **un minuto** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente. **Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione, sono esclusivamente a carico del creditore.

Presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata, e in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta. In caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

5) *Versamento del saldo prezzo*

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) ed una ulteriore somma a titolo di anticipazioni imposte/tasse (che sarà comunicata dal Delegato, v. punto 6), dovranno essere versati, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 109/2022" avente IBAN: IT 89 L 07076 11500 000000304500.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 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).

Nell'ipotesi avanzata dal creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/93 (TUB), l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento come prevista dal 5° comma della disposizione indicata, dovranno versare direttamente alla Banca nel termine fissato la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese della stessa, dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura con le modalità sopra indicate. In tale caso: (i) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla aggiudicazione; (ii) il Professionista Delegato, calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene (ove tale attività sia ancora da compiere), comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. (iii) entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta (e/o massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione (cui il Delegato rimetterà gli atti) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

6) *Oneri accessori di trasferimento e spese*

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M n. 227 del 2015, al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, oltre alle spese generali ed alle spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione di tali formalità e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione (entro 20 giorni) e dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), oltre a produrre la relativa documentazione.

L'anticipazione delle spese, fissata nel 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo comunicazione del minor conteggio dovuto anche ad eventuali agevolazioni fiscali), è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta (e/o massimo 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

7) *Mutuo per l'acquisto*

Il Pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c..

In questo caso l'aggiudicatario dovrà indicare, se possibile, nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante e tempestivamente comunicarlo per iscritto al Professionista delegato, producendo in ogni caso la relativa documentazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante all'aggiudicatario, dovranno essere versate dal medesimo mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

8) Vendita degli immobili – garanzie, gravami e liberazione

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura; gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Se alla data di aggiudicazione l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, precisando che, se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento.

9) **Publicità**

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. sul “Portale delle Vendite Pubbliche” e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it.

L’elaborato peritale di stima sarà disponibile per la consultazione sul “portale delle vendite pubbliche” oltre che sui siti internet suddetti (unitamente al presente avviso di vendita, all’ordinanza di delega del Giudice dell’esecuzione, alle foto, al C.D.U. e all’estratto di mappa).

Nei casi previsti dall’art. 490 c.p.c. l’estratto dell’avviso di vendita verrà pubblicato anche su un quotidiano locale avente maggiore diffusione nella zona, ossia su “La Gazzetta di Mantova”.

Sarà altresì pubblicato un annuncio di vendita, tramite i servizi del gestore Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, ovvero nel luogo indicato nell’ordinanza di vendita;
- che va riservata al Giudice dell’Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui all’art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché delle notizie di cui all’art. 46 del citato testo unico e di cui all’art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all’art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l’aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all’art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47;
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario, 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;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal richiedere le visure ipotecarie e catastali con i relativi aggiornamenti ed il certificato di destinazione urbanistica aggiornato;
- che ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30.07.15 n. 6480 e D.D.U.O. 18.01.16 n. 224) non si rende necessaria l’allegazione dell’Attestato di prestazione energetica;
- L’aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso ed al precedente (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.).

Maggiori informazioni, anche sulla vendita e sulla partecipazione, potranno essere richieste al:

- Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (So.Ve.Mo) (C.F. PRCFNC50L27A241T) con sede in San Giorgio di Mantova alla Via Primo Maggio n. 3 - Tel. 0376/220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com;
- Professionista delegato, Avv. Francesca Lanfredi (e-mail: francescalanfredi@studiolanfredi.it) o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova.

Per la visita del bene immobile si dovranno prendere accordi con il custode, solo dopo aver inviato la richiesta **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> cliccando su "Affina la ricerca" e selezionando poi il Tribunale (Mantova), il n° di procedura (109) e l'anno (2022) prima di avviare la ricerca.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma II, c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio.

Mantova, lì 12.02.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Lanfredi