lotto UNICO	PB € 44200,00 OM € 33150,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **13/2024**
GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

Nuova 1^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Silvia Bagnoli**

VISTA

l'ordinanza in data 19 febbraio 2025 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. - FALLCO"**;

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

che il giorno **27 GENNAIO 2027** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento al secondo piano di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra in Comune di Borgo Virgilio (MN), Via XXV Aprile n. 6, con autorimessa e locale cantina pertinenziali al piano terra, il tutto censito come segue:
Comune di **BORGO VIRGILIO (M340) (MN)**, sezione **VIRGILIO**
Catasto Fabbricati
* foglio **7**, particella **263**, sub **17**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita euro 184,63, Via Venticinque Aprile n. 6, piano 2;
* foglio **7**, particella **263**, sub **4**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 8,78, Via Venticinque Aprile n. 8, piano T;
* foglio **7**, particella **263**, sub **9**, categoria **A/5**, classe 1, consistenza 0,5 vani, superficie catastale totale 6 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 6 mq, rendita euro 8,52, Via Venticinque Aprile n. 6, piano T.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:
"*Lotto unico: occupato dagli esecutati*".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:
*"_OMISSIS_*
LOTTO UNICO
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra
- Bene N° 3 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato
*_OMISSIS_*
CONFINI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2
Per quanto riguarda l'appartamento al piano secondo:
- a nord vano scala, ascensore ed unità immobiliare di altre ragioni;
- sui restanti lati in affaccio sul cortile comune.
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA
Per quanto riguarda l'autorimessa al piano terra:
- a Nord Locale caldaia ed autoclave;
- a Ovest corridoio comune;
- a Sud altra unita (cantina) vano scala, ascensore ed unità immobiliare di altre ragioni;
- a Est in affaccio sul cortile comune.
BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO
Per quanto riguarda il locale cantina al piano terra:
- a Nord unità immobiliare di altre ragioni (autorimessa);
- a Ovest in affaccio sul cortile comune;
- a Sud unità immobiliare di altre ragioni (cantina);
- a Est corridoio comune.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Il sopralluogo del 14 ottobre 2024 ha evidenziato alcune difformità interne all'appartamento rispetto alla planimetria allegata agli atti, in particolare la demolizione di una tramezza divisoria tra il locale cucina e la sala da pranzo che ha reso necessario la presentazione di un MODELLO UNICO INTORMATICO Dl AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE URBANA (autorizzato dalla Procedura in data 17/10/2024).
Si è quindi prodotta la VARIAZIONE del 30/10/2024 Pratica MN0141446 in atti dal 31/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI-REGISTRO UFFICIALE.4578173.30/10/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n- 141446.1/2024)
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
In data 22/10/2024 lo scrivente ha richiesto la correzione della superficie catastale che risultava di mq. 25 anziché i reali mq. 6 - Contact Center T98196 CORREZIONE DATI CATASTALI -

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf

procedura che ha definito la VARIAZIONE del 25/10/2024 Pratica n. MN0139115 in atti dal 25/10/2024 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 139115.1/2024) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/04/1968, prot. n. 707

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2

L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo scadente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA

L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo insufficiente e ingombro da materiale di varia natura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO

L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo insufficiente e ingombro da materiale di varia natura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "PRIMO" e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via 25 Aprile;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Ascensore e locale ascensore posto al piano quarto;
- Corridoi di distribuzione delle varie unità ai piani;
- Cortile;
- Terrazza scoperta posto all'ultimo piano;
- Locale caldaia al piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "PRIMO" e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via 25 Aprile;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Ascensore e locale ascensore posto al piano quarto;
- Corridoi di distribuzione delle varie unità ai piani;
- Cortile;
- Terrazza scoperta posto all'ultimo piano;
- Locale caldaia al piano terra.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "PRIMO" e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via 25 Aprile;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Ascensore e locale ascensore posto al piano quarto;
- Corridoi di distribuzione delle varie unità ai piani;
- Cortile;
- Terrazza scoperta posto all'ultimo piano;
- Locale caldaia al piano terra.

*_OMISSIS_*

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf

lotto UNICO	PB € 44200,00 OM € 33150,00

L'immobile risulta agibile.
Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Borgo Virgilio, è emerso la sola autorizzazione di abitabilità rilasciata il 27.06.1968 (Prot. 2211 CAT. X CL. X FASC.3) a seguito della richiesta del 20.06.1968 per i locali costruiti in località Cerese, lottizzazione "Primavera", da adibirsi ad uso abitazione, comprendenti piani 4 vani utili 36 accessori 24 di proprietà della Sig.ra Panciatici Antonietta:
- Data inizio lavori 31.07.1966
- Ultimazione lavori 30.05.1968
- Area coperta mq. 225 mc 3.500
- Fg. 7 mapp. 263-266
Abitabile dal 27 giugno 1968
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA
L'immobile risulta agibile.
Vedasi quanto indicato al Bene 1 della presente perizia di stima.
BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO
L'immobile risulta agibile.
Vedasi quanto indicato al Bene 1 della presente perizia di stima.
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Spese condominiali
Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00
Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.544,86
Visti gli atti pervenuti dall'amministratore di condominio, le spese di competenza della procedura sono le ultime due annualità, pertanto si ritiene congruo assegnare come costi da riconoscere per annualità 2022/23 € 722,72 ed € 2.102,14 annualità 2023/24. Inoltre come da delibera del condominio allegata, occorre aggiungere la somma sostenuta dal condominio pari ad € 4.720,00 (anticipata dai restanti condomini) e di competenza degli esecutati per i lavori di manutenzione straordinaria resesi necessari per l'allaccio all'acquedotto comunale.
Riassumendo a carico degli esecutati le spese ammontano a complessivi € 7.544,86.
Mentre per quanto riguarda le spese straordinarie alla data odierna (12/11/2024) non è stato ancora convocata l'assemblea condominiale per approvare il bilancio dell'esercizio 2024/2025.
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.
Vedasi Bene 1
BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.
Vedasi Bene 1.
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 **25 settembre 2026**.

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf

lotto UNICO	PB € 44200,00 OM € 33150,00

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 **€ 44.200,00** e offerta minima **€ 33.150,00**;
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 22 gennaio 2027**.

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 19 gennaio 2027**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate 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, oppure 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.

L'offerta telematica, invece, 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; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.
- 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);
3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf

lotto UNICO	PB € 44200,00 OM € 33150,00

- 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.

Quando l'offerente risieda 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.

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.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:
- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è 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 e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;

4) 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 13/2024 con codice IBAN: IT 20 K 07076 11500 0000 0030 5088 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf

di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 13/2024 con codice IBAN: IT 20 K 07076 11500 0000 0030 5088 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.
Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.
E' obbligatorio applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00 oppure allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Le buste cartacee saranno aperte, unitamente alle offerte telematiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- 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 sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di presentazione di più offerte valide, 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.
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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 13/2024 con codice IBAN: IT 20 K 07076 11500 0000 0030 5088 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova,

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf

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 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 AutotransfertNotares 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; conseguentemente, 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 e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf

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.entietribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
3) 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;
4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

Si avverte 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);
- 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;
- 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@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- 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);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.
Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad 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).
Mantova, 28/09/2026.

il professionista delegato
notaio Silvia Bagnoli

Firmato Da: SILVIA BAGNOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 53f55b022c16a68b9378347c98aeec4e2d5959cf