lotto UNICO	PB € 359550,00 OM € 269663,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **8/2023**
GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

2^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Massimo Bertolucci**

VISTA

l'ordinanza in data 9 aprile 2024 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. - FALLCO"**;

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

che il giorno **3 FEBBRAIO 2027** 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

Piena proprietà di compendio composto da villette di tipologia schiera site nel Comune di Rodigo (MN), Via Renzo Vezzani 7, in corso di costruzione, il tutto censito come segue:
Comune di **RODIGO (H481) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **22**, particella **408**, sub **1**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T-1-2;
* foglio **22**, particella **408**, sub **2**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T;
* foglio **22**, particella **408**, sub **3**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T-1-2;
* foglio **22**, particella **408**, sub **4**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T;
* foglio **22**, particella **408**, sub **5**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T-1-2;
* foglio **22**, particella **408**, sub **6**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T;
* foglio **22**, particella **408**, sub **7**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T-1-2;
* foglio **22**, particella **408**, sub **8**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T;
* foglio **22**, particella **408**, sub **9**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T-1-2;
* foglio **22**, particella **408**, sub **10**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T;
* foglio **22**, particella **408**, sub **11**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T-1-2;
* foglio **22**, particella **408**, sub **12**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T;
* foglio **22**, particella **408**, sub **13**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T-1-2;
* foglio **22**, particella **408**, sub **14**, categoria **F/3**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T,

oltre alla proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni identificati come segue:
* foglio **22**, particella **408**, sub **15**, categoria **BCNC**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T;
* foglio **22**, particella **408**, sub **16**, categoria **BCNC**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T;
* foglio **22**, particella **408**, sub **17**, categoria **BCNC**, Via Renzo Vezzani n. 7, piano T.

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:
Catasto Terreni
- foglio 22, particella 380;
- foglio 22, particella 408.

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785848d839f0e4c73a28f09e6325145acb438f26

lotto UNICO	PB € 359550,00 OM € 269663,00

Si precisa che risulta trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 04/01/2007 ai n.ri 97/63 convenzione edilizia per cessioni di area in diritto di proprietà nel Piano di Edilizia Economico e Popolare "Molino".

Destinazione urbanistica

Il responsabile del servizio tecnico del Comune di Rodigo, in data 8 gennaio 2026, certifica che:
"***la Destinazione Urbanistica delle aree di seguito specificate, alla data odierna, relativa al Piano di Governo del Territorio vigente:***
- adottato con deliberazione n° 57 del 21.12.2012 il Consiglio Comunale;
- approvato con Deliberazione n° 40 del 03.10.2013 il Consiglio Comunale il Piano di Governo e Territorio (P.G.T.) e pubblicato sul BURL in data 30.04.2014;
- approvato con Deliberazione n° 30 del 20.06.2014 il Consiglio Comunale il Piano di Governo e Territorio (P.G.T.) - Correzione per errore Materiale e pubblicato sul BURL in data 09.11.2016;
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Foglio 22 Mappale 408 *del catasto terreni:*
è inserito in: Ambiti di tessuto urbano consolidato:
- ***TC2 – ambiti prevalentemente residenziali a media densità.***
Si specifica inoltre che è all'interno di:
-- Rete ecologica provinciale del P.T.C.P.:
- Corridoi di Secondo livello;
-- ambiti soggetti a piani attuativi:
- ***Piano di Zona "Molino"****, approvato con DCC n. 42 del 30.09.2005*
Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di PGT e relativa legenda allegati e costituenti parte integrante del presente certificato.
Per quanto non indicato nel presente atto, si fa esplicito riferimento agli elaborati del Regolamento Edilizio Comunale, agli atti costituenti il PGT approvato, nonché al Regolamento Locale di Igiene ed alle Leggi Regionali e Nazionali ad oggi efficaci".

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:
"*Lotto Unico: libero*".

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 - Fabbricato civile ubicato a Rodigo (MN) - via Renzo Vezzani, 7
DESCRIZIONE
*_OMISSIS_*
L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
*_OMISSIS_*
CONFINI
Confini catastali del compendio partendo da nord e proseguendo in senso orario:
- via Renzo Vezzani, rel. acque, mappale 28, via Renzo Vezzani.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785848d839f0e4c73a28f09e6325145acb439f26

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
In fase di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile non risultava censito al catasto fabbricati e correttamente inserito in mappa, pertanto al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate è stato redatta una nuova pratica DOCFA prot. MN0058987 del 12/12/2023, a cui ha fatto seguito tipo mappale protocollo 59843 del 13/12/2023. Successivamente è stato possibile frazionare gli immobili come nello stato dei luoghi attuale con pratica DOCFA MN0059886 del 15/12/2023.
Si specifica che i BCNC (indicati con la lettera "E" nella tabella sovrastante) risultano costituiti in base alle attuali evidenze, pertanto saranno probabilmente suscettibili di modifiche e/o soppressione a lavori ultimati.
PRECISAZIONI
*_OMISSIS_*
Il lotto ricade nell'area P.E.E.P. "Molino", si rimanda la lettura completa della convenzione allegata alla presente.
STATO CONSERVATIVO
Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultavano essere in corso di costruzione come evidenziato nel capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti".
PARTI COMUNI
Allo stato attuale, in sede di redazione di atto di aggiornamento catastale DOCFA, sono state ipotizzate delle aree comuni sul lotto. Le stesse andranno confermate o modificate in sede di progettazione definitiva del compendio.
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
*L'immobile sarà trasferito 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.. Si segnala che l'immobile risulta gravato da convenzione edilizia del 19/12/2006 numero di repertorio 15421/7829 Notaio Chizzini Augusto sede Viadana (MN) trascritta il 04/01/2007 ai nn. 97/63 a favore di **** Omissis **** e contro fra gli altri **** Omissis **** in riferimento della quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile foglio 22 particella 380 (attuale foglio 22 particella 408). Dal quadro D della nota si evince quanto segue: "Trattasi di convenzione per l'assegnazione in proprietà di area P.E.E.P. in Rodigo, nel comparto "Molino", ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 composta dai seguenti articoli: corrispettivo, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, tempi di attuazione, requisiti degli assegnatari, divieto di alienazione degli alloggi, modalità di prima cessione e determinazione del relativo prezzo, revisione prezzi, locazione degli alloggi, termini della cessione e della locazione, risoluzione del contratto, caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici, destinazione d'uso, consistenza dell'area, dichiarazioni del cessionario, obblighi di comunicazione, costituzione consorzio e obblighi a carico degli assegnatari, obblighi e limiti a carico del Comune, ulteriori ed eventuali adempimenti, contenzioso e controversie, durata della convenzione, richiami a leggi e regolamenti". 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.*
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI
Il lotto oggetto di stima risulta essere ubicato nel Comune di Rodigo (MN), via Renzo Vezzani. L'accesso al compendio avviene dalla via stessa direttamente nell'area cortiva del lotto identificata attualmente al subalterno 15 oppure nei due piccoli spazi liberi fronte strada identificati con il subalterni 16 e 17. Nel fascicolo viene riportato come civico del compendio il sette, tuttavia sul posto non si rileva ancora il posizionamento di civici definitivi. Il fabbricato alla data del sopralluogo risultava essere abbandonato e non ultimato, edificato su due piani fuori terra oltre soffitta. La struttura principale risulta essere a travi e pilastri, con tamponamento in blocchi forati inframezzati da un pannello presumibilmente isolante. I fabbricati come sopra citato risultano essere al grezzo, privi di finiture, impianti, serramenti interni ed esterni, ecc. L'unità tipo, come predisposta nel permesso di costruire originale attualmente scaduto, risultava essere composta al

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785840d839f0e4c73a28f09e6325145acb438f26

piano terra da autorimessa, soggiorno, cucina separata, disimpegno e bagno. Al piano primo troviamo tre camere da letto ed un bagno.
Completa l'unità una soffitta non abitabile accessibile tramite foro nel solaio. Per ulteriori informazioni sullo stato conservativo si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente. Si segnala che il compendio risulta ceduto in diritto di proprietà nel piano di edilizia economico e popolare "Molino". La convenzione (15421 repertorio - 7829 raccolta) allegata alla presente e di cui si rimanda alla lettura completa, risulta essere stipulata il 19-12-2006.
*_OMISSIS_*
REGOLARITÀ EDILIZIA
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.
In seguito ad accesso agli atti amministrativi inoltrato tramite PEC in data 29/03/2023 protocollato al n. 3232 ed alla ricerca effettuata agli atti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rodigo, mi sono state consegnate le seguenti pratiche edilizie e autorizzazioni urbanistiche:
- Permesso di Costruire n. 26/07 prot. 2994/2007 del 13-06-2007 (domanda prot. generale 1209 del 09-03-2007);
Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di stima, è stato possibile constatare il mancato completamento delle pratiche sopracitate. Infatti agli atti non è risultato esserci nessuna comunicazione di fine lavori, nemmeno parziale riguardante gli immobili oggetto di stima e le relative strutture. Le opere fino ad oggi realizzate necessiteranno pertanto di nuova pratica edilizia, al fine di poter essere ultimate. Rispetto al progetto depositato si precisa che sono state rilevate alcune difformità (ad esempio nella misura di alcuni balconi, nello spessore di parte di murature, nelle tramezzature interne, ecc). Il completamento delle opere comporterà quindi la predisposizione di specifico progetto da parte di un tecnico abilitato e la relativa approvazione, stimando un costo di circa euro 10.000/00 ad unità comprensivo delle spese tecnico-burocratiche, dei diritti di segreteria, tributi comunali, eventuali oneri, tasse ed oblazioni già detratti dall'importo della valutazione finale indicato. Si sottolinea tuttavia che la nuova pratica sarà comunque soggetta all'approvazione da parte degli enti preposti e potrebbe comportare il conguaglio degli oneri di urbanizzazione. Il nuovo titolo edilizio dovrà asseverare le normative attualmente vigenti, strutturali ed energetiche. Al fine di poter collaudare le strutture, come riferitomi dallo strutturista all'atto del sopralluogo in data 17/11/2023, dovranno essere fatte campionature in situ distruttive e non distruttive. Si precisa che non conoscendo l'esito di tali campionature allo stato attuale non risulta possibile definire con certezza se le strutture stesse potranno risultare effettivamente collaudabili o meno. Si specifica che i confini del lotto considerati nella presente valutazione risultano essere i confini catastali in quanto l'incarico non prevede nuovo riconfinamento. Risulta presente il parere infissione n. 1 pozzi ad uso domestico prot. 78983 del 16-09-2008 da parte di A.S.L. e prot. 6360 del 04-12-2008 da parte del Comune di Rodigo (fascicolo n. 8229/08 prot. 72012/08), tuttavia non prevedendo l'incarico operazioni invasive non è stato possibile verificare con scavi se le opere risultano realizzate o meno ed in conformità con quanto disposto, medesimo discorso per quanto concerne tutte le opere non direttamente visibili con sopralluogo ricognitivo. Nella valutazione finale a metro quadrato del bene si è tenuto conto di quanto sopra descritto nella presente relazione.
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.
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

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785840d839f0e4c73a28f09e6325145acb438f26

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 **26 ottobre 2026**.
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 **€ 359.550,00** e offerta minima **€ 269.663,00**,
oltre IVA di legge, se dovuta;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 10.000,00** 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 29 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 26 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

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785848d839f0e4c73a28f09e6325145acb438f26

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;
- 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

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785848d839f0e4c73a28f09e6325145acb438f26

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 ESEC. IMM. RGE 8/2023 con codice IBAN: IT76P0321111500052275539990 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. RGE 8/2023 con codice IBAN: IT76P0321111500052275539990 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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,

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785848d839f0e4c73a28f09e6325145acb438f26

mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. RGE 8/2023 con codice IBAN: IT76P0321111500052275539990 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 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

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785840d839f0e4c73a28f09e6325145acb438f26

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 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, 27/10/2026.

il professionista delegato
notaio Massimo Bertolucci

Firmato Da: MASSIMO BERTOLUCCI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 785848d839f0e4c73a28f09e6325145acb438f26