

<b>lotto UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------	--------------------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 16/2024

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

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

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Loredana Bocchini**

**VISTA**

l'ordinanza in data 11 marzo 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 **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

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

che il giorno **17 settembre 2025** 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**

Villetta al piano terra con garage nella frazione di Governolo, il tutto censito come segue:

Comune di **RONCOFERRARO (H541) (MN)**

**Catasto Fabbricati**

\* foglio **77**, particella **363**, sub **1**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **4,5** vani, superficie catastale totale **106** mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte **106** mq, rendita euro **313,75**, Via Alfonso Lamarmora n. 24, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **77**, particella **363**, sub **2**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **57** mq, superficie catastale totale **63** mq, rendita euro **108,92**, Via Alfonso Lamarmora n. 24, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Roncoferraro (MN)

Foglio 77 Particella 136 Subalterno 303

Foglio 77 Particella 136 Subalterno 304

**Stato occupazione**

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato che l'immobile è "*occupato dall'esecutato*".

**Perizia**

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:

**"LOTTO UNICO**

*Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24*

*Bene N° 2 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24*



<b>lotto UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------	--------------------------------

OMISSIS  
CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24**

*L'unità confina in lato sud con mapp. 198, in lato ovest con mapp. 136 e con mapp. 363 sub 2 (BENE 2 a medesima ditta intestata), in lato nord con mappali 136 e 430, ed in lato est con mappali 430 e 198.*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24**

*L'unità confina in lato ovest con mapp. 198, in lato nord con mapp. 136, in lato est con mapp. 363 sub. 1 (BENE 1 a medesima ditta intestata), ed in lato sud con mapp. 198.*

OMISSIS

CORRISPONDENZA CATASTALE

**Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Lamarmora, 24**

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Confrontando l'identificativo catastale riportato in visura (doc. 3) con l'estratto di mappa (doc. 4) si è riscontrato la discordanza nel numero della particella, e raffrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 5), con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità quali la mancata realizzazione di alcune "spalle", la realizzazione di una parete divisoria con porta tra il locale cucina/soggiorno ed il disimpegno, la modifica della posizione di alcune tramezze, e la modifica della posizione del camino.*

*Si è reso pertanto necessario presentare 2 denunce di variazioni con metodo DOCFA; la prima (doc. 6) per correggere l'identificativo catastale, la seconda (doc. 8) per il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 77 mapp. 363 sub. 1 (doc. 9), e relativa planimetria catastale (doc. 10).*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24**

*Confrontando l'identificativo catastale riportato in visura (doc. 3) con l'estratto di mappa (doc. 4) si è riscontrato la discordanza nel numero della particella, e raffrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 11), con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità quali la mancanza dello spallone adiacente il portone d'accesso, la mancanza del primo piano e di 2 finestre.*

*Si è reso pertanto necessario presentare 2 denunce di variazioni con metodo DOCFA; la prima (doc. 7) per correggere l'identificativo catastale, la seconda (doc. 8) per il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 77 mapp. 363 sub. 2 (doc. 9), e relativa planimetria catastale (doc. 12).*

OMISSIS

PARTI COMUNI

*L'unità ha in comune con l'unità censita al fg. 77 p.lla 198 la linea fognaria.*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

*Ripercorrendo l'atto di ricognizione di reciproche servitù, a firma del notario Giampaolo Fabbi rep. n. 80073 del 19/11/2020, trascritto il 03/12/2020 presso l'ufficio dei registri immobiliari di Mantova al n. RG 12852 e n. RP 8958 (doc. 13), si leggono la sussistenza delle seguenti servitù.*

*Nell'atto medesimo le unità attualmente di proprietà dell'esecutato, che alla data della stipula erano censite al fg. 77 p.lla 136 sub. 303 (BENE 1) e fg. 77 p.lla 136 sub. 304 (BENE 2), vengono denominate "FONDO PRIMO", mentre le unità censite al fg. 77 mapp. 198 sub. 301 e 302 (a diverso soggetto intestate), vengono denominate "FONDO SECONDO".*

*Servitù di passaggio pedonale e carraio a vantaggio del "FONDO PRIMO" ed a carico del "FONDO SECONDO" sulla porzione settentrionale dell'area cortiva di cui alla p.lla 198 fg. 77, a partire dall'accesso carraio dalla Via Lamarmora sul lato Ovest e tutt'intorno alle porzioni di fabbricato del "FONDO PRIMO";*

*- servitù a vantaggio del "FONDO PRIMO" ed a carico del "FONDO SECONDO" di mantenere le vedute e le aperture esistenti sulle facciate di Est, Sud ed Ovest del fabbricato del "FONDO*

<b>lotto UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------	--------------------------------

**PRIMO":**

- *servitù a vantaggio del "FONDO SECONDO" ed a carico del "FONDO PRIMO" di immettere e mantenere nel muro di mezzogiorno di quest'ultimo le travi di una struttura lignea, aperta su due lati ad uso porticato e coprente l'intera porzione dell'area cortiva a part. 198 Fg. 77 delimitata dalla prosecuzione in linea retta della facciata Ovest del fabbricato a part. 198 Fg. 77 sino alla prosecuzione in linea retta della facciata Est del fabbricato a p.lla 136 sub. 301.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.*

*A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Roncoferraro ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:*

- *Nulla osta per esecuzione lavori edili PE n. 52/72 del 19/06/1972 per la costruzione di capannone ad uso laboratorio di falegnameria;*
- *Certificato di agibilità del 03/04/1975 (inerente la PE 52/72);*
- *Licenza di Costruzione PE n. 34/76 del 20/04/1976 per la costruzione di un passaggio di collegamento;*
- *Certificato di agibilità del 22/03/1983 (inerente la PE 34/76);*
- *Condono edilizio a regime ordinario - Concessione a sanatoria per opere edilizie PE/C n. 543/98 del 19/06/1998 (pratica presentata il 01/10/1986);*
- *Concessione Edilizia n. 24/89 PE n. 43/89 del 28/08/1989 per costruzione di tettoia e di centrale termica;*
- *Richiesta di agibilità presentata il 20/05/1991 per la PE n. 43/89, ma non rilasciata in quanto la tettoia non era stata realizzata;*
- *Permesso Di Costruire n. 40/2005 PE n. 102/05 del 07/08/2006 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale in residenza.*

*L'abitazione (BENE 1) originariamente era un laboratorio artigianale assentito con condono presentato nel 1986 e rilasciato nel 1998, mentre i locali ripostiglio (BENE 1), lavanderia (BENE 1) ed autorimessa (BENE 2) sono stati ricavati all'interno di un altro laboratorio artigianale assentito con la pratica edilizia del 1972.*

*Con il PDC del 2005 veniva rilasciato il permesso per la ristrutturazione ed il cambio d'uso (sia per l'attuale abitazione che per l'attuale autorimessa).*

*Dalla disamina delle pratiche edilizie si è riscontrato quanto segue.*

*All'interno del laboratorio condonato nella tavola progettuale è disegnato un locale centrale termica, che con la pratica PE n. 43/89 tale locale veniva demolito e ricostruito all'esterno del laboratorio aderente al lato sud perimetrale, anche se l'agibilità non viene rilasciata in quanto la tettoia non era stata costruita. Il disegno della tavola progettuale allegata al condono presentato nel 1986 non corrisponde al disegno dello stato attuale presente nell'elaborato grafico allegato al PDC del 2005. Di quest'ultima pratica non è stato presentata l'inizio lavori, la fine lavori e non è stata depositata la richiesta d'agibilità, ma i lavori sono stati comunque eseguiti.*

*Per quanto riguarda il capannone, attualmente adibito a locali ripostiglio e lavanderia entrambi di pertinenza dell'abitazione (BENE 1) ed autorimessa (BENE 2), è satato assentito con con la pratica edilizia del 1972, le cui dimensioni esterne erano di metri 25,50x10,50, mentre nella pratica successiva del 1976, richiesta per realizzare un passaggio di collegamento tra il capannone costruito a mezzo della pratica summenzionata con un altro capannone esistente, nell'elaborato progettuale viene disegnato anche il capannone costruito con la pratica edilizia del 1972 con dimensioni completamente differenti, cioè metri 15,50x10,00, così come per le forometrie. Nella pratica di condono edilizio presentato nel 1986 (e concluso nel 1998), anche se tale capannone (assentito nel 1972) non era oggetto del condono medesimo è disegnato nella tavola progettuale, seppur senza quote, verosibilmente con le dimensioni più piccole riconducibili all'anno 1972.*

*Premesso ciò per entrambe le unità si sono rilevate difformità con lo stato effettivo dei luoghi, come la mancanza di "spalloni" ed in alcuni casi la loro realizzazione, la modifica della posizione*

<b>lotto UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------	--------------------------------

*di alcune tramezze e di alcune forometrie, la modifica della posizione del camino, la non realizzazione del parapetto sul sopralco sopra i locali ripostiglio e lavanderia, oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/01.*

*Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista. Ed infine si dovrà richiedere l'agibilità.*

*In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, ? in ordine alle limitazioni d'indagine esposte ? lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte ? per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.*

*Pertanto il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria.*

*Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge. Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".*

*BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA LAMARMORA, 24*

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.*

*A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Roncoferraro ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:*

- Nulla osta per esecuzione lavori edili PE n. 52/72 del 19/06/1972 per la costruzione di capannone ad uso laboratorio di falegnameria;*
- Certificato di agibilità del 03/04/1975 (inerente la PE 52/72);*
- Licenza di Costruzione PE n. 34/76 del 20/04/1976 per la costruzione di un passaggio di collegamento;*
- Certificato di agibilità del 22/03/1983 (inerente la PE 34/76);*
- Condono edilizio a regime ordinario - Concessione a sanatoria per opere edilizie PE/C n. 543/98 del 19/06/1998 (pratica presentata il 01/10/1986);*
- Concessione Edilizia n. 24/89 PE n. 43/89 del 28/08/1989 per costruzione di tettoia e di centrale termica;*
- Richiesta di agibilità presenta il 20/05/1991, ma non rilasciata in quanto la tettoia non era stata realizzata;*
- Permesso Di Costruire n. 40/2005 PE n. 102/05 del 07/08/2006 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale in residenza".*

*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.*

<b>lotto UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------	--------------------------------

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **15 maggio 2025**.

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 € 51.850,00 e offerta minima € 38.888,00; rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

**DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 12 settembre 2025**.

**I bonifici** di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 9 settembre 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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

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

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

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;

<b>lotto</b> <b>UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------------	--------------------------------

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:**

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero / cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: la fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- se l'offerente è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se l'offerente è persona fisica straniera 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;
- copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT72L0707611500000000305097 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT72L0707611500000000305097 - 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.

**Si ribadisce che è obbligatorio:**

- applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00;
- allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, i bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 9 settembre 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità

<b>lotto UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------	--------------------------------

di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile.

Conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato, tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT72L0707611500000000305097 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

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

<b>lotto UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------	--------------------------------

non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares

<b>lotto UNICO</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
------------------------	--------------------------------

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

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

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

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

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

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

#### FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN); - che va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;

- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail [info@notaresmn.it](mailto:info@notaresmn.it) (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 15 maggio 2025.

il professionista delegato  
**notaio Loredana Bocchini**

