

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 191/2023

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

3^a vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Paola Galassi**

VISTA

l'ordinanza in data 21 maggio 2024 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 **4 FEBBRAIO 2026** 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 piano ottavo con cantina al piano primo sottostrada, il tutto facente parte di edificio condominiale posto in Comune di Ostiglia (MN), Via Pier Ferdinando Bertoli n.ri 2 e 4 e censito come segue:

Comune di **OSTIGLIA (G186) (MN)**Catasto Fabbricati

* foglio **35**, particella **293**, sub **312**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 101 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita euro 411,87, Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2-4, piano 8, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **35**, particella **293**, sub **311**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita euro 7,02, Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2-4, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

NCEU del Comune di Ostiglia:

- Foglio 35, particella 293 sub. 25.

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia e successiva integrazione entrambe depositate nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:

"LOTTO UNICO*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli nn. 2 e 4, edificio Condominio Aurora, piano P8
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ostiglia (MN) - Via Pier Ferdinando Bertoli n. 2 e 4, edificio

Condominio Aurora, piano S1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

Vengono riportati di seguito i confini desunti dalla documentazione catastale:

- appartamento al piano ottavo,

Nord: vuoto su area pubblica.

Est; Sub. 31 (vano scale comune) e per salto di quota sub. 309.

Sud: vuoto su area pubblica.

Ovest: vuoto su area pubblica.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1

Vengono riportati di seguito i confini desunti dalla documentazione catastale:

- cantina al piano primo sotto strada,

Nord: Sub. 31 (vano comune).

Est; Sub. 31 (vano comune).

Sud: sub. 310.

Ovest: Sub. 31 (vano comune).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO S1

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi della planimetria NCEU dell'abitazione si riscontrava la necessità di aggiornamento della stessa perché un locale dell'appartamento risultava diviso in due; si è colta quindi l'occasione per separare il locale cantina posto al interrato come di norma attuale per gli accatastamenti.

Veniva quindi presentato nuovo accatastamento, previa autorizzazione del giudice, in data 17/04/2024 protocollo MN0042077.

Quindi c'è corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

A) IN MERITO A VINCOLI URBANISTICI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO:

L'u.i. si trova in centro storico - zona sud della città di Ostiglia che è regolamentata dall'art. 6 delle Norme Piano delle Regole del vigente PGT, e più precisamente:

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.

2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

3. Si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; sono compatibili le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare

situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

5. La destinazione d'uso dell'u.i. interessata è classificata Residenziale e consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.

6. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

7. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Vi sono pertanto vietati di norma gli ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono però ammessi ampliamenti per una sola volta se finalizzati ad adeguamenti tecnologici fino al 10% dell'esistente Slp e comunque fino ad un massimo di mq. 50 e 200 per insediamenti produttivi.

IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE DA VERSARE:

L'u.i. pignorata è gravata da oneri condominiali sia per manutenzione dell'area comune, che per somme annuali dovute per l'amministrazione condominiale. Si precisa che alla data di redazione della presente risultano somme arretrate non corrisposte per un ammontare pari a € 5.057,46 come proprietario e € 5.838,65 come conduttore Per quanto sopra si rimanda al capitolo "Vincoli od oneri condominiali" della presente perizia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO SI

Si rimanda a quanto descritto nel Titolo "Precisazioni" del Bene 1

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO SI

Nel titolo di provenienza **** Omissis **** rep. 30587 racc. 17411 del 05/12/2019, in capo al debitore esecutato, veniva dichiarato che nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale coperta-scoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO SI

Si riporta quanto descritto nell'atto di compravendita del 05/12/2019 **** Omissis **** Rep. n. 30587 Racc. n. 17411....."nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sull'area condominiale copertascoperta e sugli enti e servizi condominiali comuni a sensi art. 1117 C.C. nulla escluso od eccettuato"....."la parte acquirente si obbliga per sè, eredi, successori ed aventi causa, a rispettare il regolamento di condominio vigente, ad essa ben noto".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI NN. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 22/03/2024 lo scrivente richiedeva telematicamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia istanza accesso atti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva

formulata ricercando per dati catastali, presunto nominativo originario, indirizzo, etc..

ANNO DI COSTRUZIONE:

L'immobile è stato costruito in forza di Licenza di Costruire del 1963 n. 24 completa del Certificato d'Abitabilità; si allega.

Il condominio aderiva alla possibilità di richiesta SUPERBONUS 110%, presentando le seguenti pratiche edilizia:

- CILA Superbonus REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0136810 del 16/12/2021
- CILA Superbonus in VARIANTE REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0100273 del 20/07/2022
- CILA Superbonus in VARIANTE REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0109156 del 25/07/2023
- Relazione a struttura ultimata CILAS REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0169724 del 23/11/2023
- Certificato di regolare esecuzione CILAS REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0184301 del 18/12/2023
- SCEA CILAS REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0009187 del 18/01/2024

REGOLARITA' L. 47/1985 e s.m.i.:

Oltre alle pratiche di cui al paragrafo "Anno di costruzione" del presente titolo, non sono state trovate altre pratiche (varianti in corso d'opera, condoni o richieste di sanatoria, richieste titoli abilitativi per opere di qualsiasi natura) riguardanti la porzione destinata agli ambienti abitativi.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati alla richiesta di titolo abilitativo del 1963 esiste una difformità, è stata realizzata la divisione del locale soggiorno pranzo in due locali.

Tale irregolarità risulta sanabile presentando una pratica in sanatoria SCIA pagando una sanzione di € 516,00 oltre ai diritti di segreteria di € 150,00 e € 20,00, oltre alle competenze tecniche per la presentazione delle pratiche, il tutto allo stato attuale.

CERTIFICAZIONE APE:

Allegato all'atto di compravendita del 05/12/2019 **** Omissis **** Rep. n. 30587 Racc. n. 17411 risulta allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 10/06/2015 dal tecnico abilitato **** Omissis **** con validità fino alla data 10/06/2025.

DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI:

Nell'atto di compravendita del 05/12/2019 Notaio Dr. Lorenzo Salvatore di Legnago (VR) Rep. n. 30587 Racc. n. 17411 si riporta: "la parte alienante non garantisce la conformità degli impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO SI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 22/03/2024 lo scrivente richiedeva telematicamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia istanza accesso atti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per dati catastali, presunto nominativo originario, indirizzo, etc..

ANNO DI COSTRUZIONE:

L'immobile è stato costruito in forza di Licenza di Costruire del 1963 n. 24 e completa del Certificato d'Abitabilità, che si allega.

Il condominio aderiva alla possibilità di richiesta SUPERBONUS 110%, presentando le seguenti pratiche edilizia:

- CILA Superbonus REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0136810 del 16/12/2021
- CILA Superbonus in VARIANTE REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0100273 del 20/07/2022
- CILA Superbonus in VARIANTE REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0109156 del 25/07/2023

- Relazione a struttura ultimata CILAS REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0169724 del 23/11/2023
- Certificato di regolare esecuzione CILAS REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0184301 del 18/12/2023
- SCEA CILAS REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0009187 del 18/01/2024

REGOLARITA' L. 47/1985 e s.m.i.:

Oltre alle pratiche di cui al paragrafo "Anno di costruzione" del presente titolo, è stata trovata una pratica edilizia n. 14/1994 (richiesta di sanatoria locali cantina al piano interrato) riguardante la sanatoria della cantina in oggetto.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati allegati alla richiesta di titolo abilitativo del 1963 e la pratica 14-1994 esiste conformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA PIER FERDINANDO BERTIOLIN N. 2 E 4, EDIFICIO CONDOMINIO AURORA, PIANO P8

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.971,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 13.129,47

Gli importi comprendo anche il bene 2."

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

"Lotto unico: occupato con contratto di locazione opponibile".

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 **15 ottobre 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 € 37.294,00 e offerta minima € 27.971,00;

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 30 gennaio 2026**.

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 27 gennaio 2026.**

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;

- 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, a pena di inammissibilità:

1) se l'offerente è persona fisica:

- se è cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro della carta di identità o del passaporto in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;

- se è cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare, in regola con il soggiorno, di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico: fotocopia fronte retro 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;

- se è 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 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;

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 alla procedura con codice IBAN: IT 41 L 07076 11500 0000 0030 4588 - 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: IT 41 L 07076 11500 0000 0030 4588 - 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 alla procedura con codice IBAN:

IT 41 L 07076 11500 0000 0030 4588 - 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 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 o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto

di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

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

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

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.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 - Casa.it - Subito.it - Bakeca.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@sovero.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 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 (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, 14/10/2025.

il professionista delegato
notaio Paola Galassi