

lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------



TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 4/2023

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1[^] vendita

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

Il professionista delegato **notaio Paola Galassi**



VISTA

l'ordinanza in data 9 aprile 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.**;

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

che il giorno **17 settembre 2025** alle ore **15:00** 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

Proprietà di abitazione al piano terra di un fabbricato residenziale, sito in Comune di Suzzara (MN), località Vienuove Strada Vienuove n. 14, il tutto censito come segue:

Comune di **SUZZARA (L020) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **59**, particella **47**, sub **301**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 173 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 173 mq, rendita euro 333,63, Strada Vienuove n. 14, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

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, e nella successiva integrazione, attesta che:

"LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Vienuove n. 14, piano Terra

CONFINI

L'abitazione confina da nord in senso orario sui quattro lati con beni comuni non censibili di cui al mappale 47/304.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la mappa e la planimetria catastale reperita è emerso uno



lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------

stato di complessiva difformità riconducibile a:

- Mancata corrispondenza tra la sagoma del fabbricato riportato nella mappa catastale e la sagoma del fabbricato riportato nella planimetria catastale.
- Planimetria catastale inesatta per sagoma, distribuzione interna, numero e posizione aperture esterne, misura dell'altezza interna utile.

Dato lo stato di consistente difformità rilevato, il sottoscritto CTU ha condotto approfondite e lunghe ricerche fatte effettuare negli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate ? Sezione Territorio di Mantova al fine di ricostruire i passaggi catastali avvenuti nel fabbricato. I dati emersi a seguito di tali approfondimenti, sono stati incrociati con le notizie desumibili dalla storia edilizia della costruzione (titolo rinvenuto dalla Richiesta di accesso atti).

Tanto ciò premesso, è stato possibile stabilire che:

Risultano presenti in archivio, nella partita n. 1681, le mappe catastali di primo impianto relative agli ex mappali (perché soppressi) 47/4, 47/5, 47/6, 47/7. L'unione delle planimetrie rinvenute ha consentito di delineare la consistenza del fabbricato negli anni 1978 e 1986 e quindi stabilire la sagoma accertabile del fabbricato.

Al fine di aggiornare la mappa è stata presentata pratica di aggiornamento Tipo mappale, approvata con prot.2024/MN0020628 in data 22.02.2024.

Si fa presente che la sagoma "legittimabile e quindi legittimata" a livello catastale non corrisponde alla consistenza dell'unità ispezionata dal CTU in fase di sopralluogo, a causa di:

1) Assenza del bagno in ampliamento abusivo edificato sull'area comune perché realizzato senza titolo. Tale porzione, soggetta a demolizione, non può essere accatastata perché ricadente su area comune cointestata con altro soggetto.

2) Assenza delle tettoie fatiscenti, realizzate con accumulo di materiale vario. Trattasi di costruzioni incoerenti, realizzate senza autorizzazione che andranno demolite.

E' stata inserita nella sagoma aggiornata la bussola di ingresso comune, realizzata su area condivisa, a beneficio di entrambe le unità abitative del fabbricato (mapp. 47/301, oggetto di procedura esecutiva e mapp. 47/302 esclusa da procedura esecutiva) si pone come un proseguimento dell'ingresso comune interno di cui al mapp.

47/304, bene comune non censibile, al quale può essere annessa.

Al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità, il CTU ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvato in data 07.03.2024 e protocollo MN0024292.

A seguito del citato aggiornamento catastale, l'unità abitativa risulta coerentemente rappresentata, e depurata delle superfetazioni che andranno materialmente rimosse a seguito dell'aggiudicazione del bene.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, ovvero: - Fg. 59, Mapp. 47, Sub. 301, cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rend. € 255,13

NOTA

Si segnala che risulta presente sull'area esterna comune (mapp. 47/304) un posto auto coperto (accatastato come mapp. 47/303) realizzato senza alcuna autorizzazione, e intestato in modo indiviso all'esecutato e al proprietario dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato (mapp. 47/302), escluso dalla presenteprocedura esecutiva. Trattasi di manufatto fatiscente assimilabile a una tettoia realizzata con l'impiego di materiale vario, costruito senza alcun titolo edilizio e costituito come particella subalternata (mapp. 47/303)

esclusa dall'atto di pignoramento. Si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia per ulteriori approfondimenti. (Documentazione di cui all'allegato B)

PARTI COMUNI

Competono all'unità le proporzionali quote degli spazi comuni del fabbricato, ovvero: ingresso, vano scala, ripostiglio, cortile comune, il tutto identificato al subalterno 304 del mappale 47.

REGOLARITÀ EDILIZIA

lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato ma soltanto una pratica edilizia rilasciata in epoca successiva alla costruzione del fabbricato (2011).

Trattasi di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2007/2046SZ per la "Abusiva costruzione di divisorie interne e apertura di due finestre ? richiesta di costruzione di divisorie interne e apertura di una porta" rilasciato in data 03.01.2011.

Risulta assente anche il certificato di abitabilità della costruzione.

Rispetto all'unico titolo rinvenuto si segnalano le seguenti difformità:

1) DIFFORMITA' ESTERNE

- Tale pratica riporta nello stato di fatto una sagoma del fabbricato differente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti (PROT. mn0006891 del 16.07.2004) antecedente la sanatoria. Più precisamente la variazione riguarda la presenza di un bagno in ampliamento, insistente sull'area comune e di un vano di ingresso comune posto sul fronte. Tali anomalie sono state approfondite attraverso la ricerca delle mappe catastali di primo impianto, al fine di definire lo stato legittimo dell'immobile (così come stabilito dall'art. 9 bis del DPR 380/2001, in assenza del titolo edilizio originario, come nel caso in esame).

Dalle ispezioni condotte è emerso che tali porzioni non erano presenti nelle mappe catastali di primo impianto e non risultano atti di acquisto di porzione di area comune a favore dell'esecutato (proprietario dal 2004, in epoca quindi antecedente la sanatoria). La porzione del bagno appare costruttivamente "aggiunta" alla struttura originaria, mentre la bussola di ingresso è stata realizzata con un serramento. Tali elementi consentono di dedurre che trattasi di porzioni abusivamente costruite sull'area comune, con una funzione differenziata. Per l'ingresso, trattasi di porzione ad utilizzo comune costruita su area comune mentre l'ampliamento del bagno è stato realizzato su area comune ma a solo beneficio dell'abitazione del piano terra (vedi ALLEGATO A).

- Presenza di porta nello studio comunicante con l'area cortiva comune posta sul retro del fabbricato.

- Accanto all'appendice dei servizi igienici, vi sono una tettoia fatiscente, costruita in modo raffazzonato a mezzo di travetti di legno e telone plastico, nonché accatastamenti vari di materiale a parziale copertura degli ingressi del fabbricato (simil tettoie). Trattasi di installazioni incoerenti e posticce, prive di autorizzazioni edilizie, realizzate sull'area comune.

- Infine, risulta presente sull'area esterna un posto auto coperto (accatastato come mapp. 47/303) realizzato senza alcuna autorizzazione, e intestato in modo indiviso all'esecutato e al proprietario dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato (mapp. 47/302), escluso dalla presente procedura esecutiva. Trattasi di manufatto fatiscente assimilabile a una tettoia realizzata con l'impiego di materiale vario, costruito senza alcun titolo edilizio e costituito come particella subalternata (mapp. 47/303) esclusa dall'atto di pignoramento (vedi ALLEGATO B).

2)DIFFORMITA' INTERNE

Modifiche nella distribuzione interna e destinazioni differenti di alcuni locali.

Quanto riscontrato potrà essere in parte oggetto di procedura edilizia di sanatori, in parte soggetto a ripristino, più precisamente:

DIFFORMITA' ESTERNE

A- Il corpo abusivo occupato dal bagno dovrà essere demolito in quanto edificato su area comune (vedi ALLEGATO A), quindi in assenza di titolo legittimo. Le spese di demolizione verranno computate nel paragrafo relativo alla stima.

B- L'ingresso comune, realizzato sul fronte dell'area comune potrà essere regolarizzato a mezzo di pratica edilizia in sanatoria, previo accordo e condivisione delle spese con il proprietario di cui al mapp. 47/302, oppure rimosso e smaltito. Le spese cautelative di regolarizzazione verranno quantificate nel paragrafo relativo alla stima.

lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------

C- La realizzazione di porta sul retro, potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di pratica di sanatoria. Le spese di regolarizzazione verranno quantificate nel paragrafo relativo alla stima.

D- Tettoie fatiscenti realizzate abusivamente sull'area comune dovranno essere rimosse e smaltite. Le spese di rimozione verranno computate nel paragrafo relativo alla stima.

E- Il posto auto di cui al mapp. 47/303 risulta edificato senza alcun titolo edilizio (vedi ALLEGATO B). Il manufatto, necessita di una sanatoria e di una totale revisione costruttiva per essere mantenuto sul suolo comune. Data la precarietà delle strutture, il CTU ne considererà la rimozione integrale, in modo da riportare l'area a uno stato di conformità. Le spese di abbattimento e smaltimento, che dovranno essere poste in condivisione con il proprietario di cui al mapp. 47/302, verranno quantificate nel paragrafo relativo alla stima.

DIFFORMITA' INTERNE

F- Le variazioni apportate all'interno dell'abitazione potranno essere oggetto di procedura di sanatoria i cui costi verranno computati nel paragrafo relativo alla stima.

CONCLUSIONI

Quanto riportato ai punti A), D) E) sarà soggetto a un intervento di demolizione e smaltimento materiali.

Quanto descritto nei punti B), C), F) potrà essere riunito in una richiesta di sanatoria onerosa da presentarsi presso l'Ente comunale. Le spese per ripristini, adempimenti burocratici, sanzioni, onerosità tecnica necessaria per la presentazione della pratica e la supervisione delle demolizioni, verranno computate nel paragrafo relativo alla stima immobiliare.

Si fa presente che al termine della procedura di regolarizzazione andrà presentata la richiesta di abitabilità dell'unità unitamente ai necessari adempimenti collaterali richiesti".

Nella precisazione alla perizia, il CTU ha, inoltre, dato atto che:

"è stato redatto l'elaborato grafico, posto a corredo della presente integrazione, in modo da esplicitare quanto segue:

le superfetazioni, quali servizio igienico in ampliamento (colore giallo nell'elaborato grafico) e due tettoie (colore blu), sono state realizzate abusivamente sull'area cortiva comune (mapp. 47/304) sprovviste di titolo perché edificate su sedime in comune con il soggetto proprietario dell'appartamento a piano primo (mapp. 47/302 escluso dalla procedura esecutiva) e in mancanza dell'autorizzazione comunale.

Per tali motivi l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio non può accettare la presentazione di un accatastamento in cui la titolarità della costruzione non corrisponde alla titolarità del sedime".

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 14 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 € 47.600,00 e offerta minima € 35.700,00; rilancio minimo in caso di

lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------

più offerte € 2.000,00 entro UN MINUTO.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------

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: IT 31 G 03211 11500 0529 2106 4870 - 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 alla procedura con codice IBAN: IT 31 G 03211 11500 0529 2106 4870 - 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.

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 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

lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------

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: IT 31 G 03211 11500 0529 2106 4870 - 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-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 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

lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------

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 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

lotto UNICO	PB € 47600,00 OM € 35700,00
------------------------	--------------------------------

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.entitribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progress-italia.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.

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@soverno.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 (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 Paola Galassi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

