

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 46/2024

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

LOTTO 1 - nuova 1^a venditaLOTTO 2 - 2^a venditaAVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Daniela Santa Dezio**

VISTA

l'ordinanza in data 15 ottobre 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 **PRO.GES.S. S.R.L.**;

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

che il giorno **9 luglio 2025** alle ore **15:30** 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 1

Proprietà di porzione di civile abitazione, sita in Comune di Suzzara (MN), Strada Cavallara n. 5, disposta su due piani, con zona giorno al piano terra, oltre alla cantina e centrale termica e zona notte al piano primo, con annessi locali ad uso deposito - cantina, per una parte disposti su due livelli, il tutto censito come segue:

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

- * foglio **40**, particella **74**, sub **8**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 222 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 222 mq, rendita euro 413,68, Strada Cavallara n. 5, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **40**, particella **74**, sub **9**, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 193 mq, superficie catastale totale 141 mq, rendita euro 239,22, Strada Cavallara n. 5, piano T-1;
- * foglio **40**, particella **74**, sub **6**, BCNC, Strada Cavallara n. 5, piano T;

Lotto 2

Proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione, sita in Comune di San Benedetto Po (MN), Strada Argine Po Sud n. 116, disposta su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, oltre a cantina al piano terra, ed area cortiva esclusiva separata, il tutto censito come segue:

Comune di **SAN BENEDETTO PO (H771) (MN)**Catasto Fabbricati

- * foglio **33**, particella **216**, sub **304**, graffata con la particella **221**, sub **1**, la particella **223**, sub **1**, categoria **A/3**, classe 2 consistenza 3 vani, superficie catastale totale 68 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq rendita euro 145,64, Strada Argine Po Sud n. 116, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **33**, particella **219**, sub **1**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita euro 19,63, Strada Argine Po Sud n. 116, piano T, classamento e rendita



lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

proposti (D.M. 701/94);

Lotto 2: gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:
foglio 33 particella 216 subalterno 301 graffata con la particella 219, la particella 221, la particella 223.

Stato occupazione

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

"Lotto 1: occupato con contratto di locazione opponibile;

Lotto 2: in corso di liberazione."

Perizia

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

"_OMISSIS_"

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5
- Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Da nord: sub. 9, area cortiva comune sub. 6, ragioni mappale 73.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Da nord: ragioni mapp. 73, area cortiva comune sub. 6, sub. 8.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria aggiornata a seguito della variazione effettuata in data 17/09/2024 prot. MN0109676

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Area cortiva comune ai due subalterni di proprietà completamente recintata identificata con il subalterno 6.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Area cortiva comune ai due subalterni di proprietà completamente recintata identificata con il subalterno 6.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si segnala che a seguito di richiesta di visura delle pratiche edilizie non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, pertanto non risulta possibile attestare la regolarità edilizia e la presenza di eventuali certificati di agibilità. L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 1/09/1967.

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.*

Non è possibile attestare la regolarità dell'edificio.

Gli impianti risultano completamente da adeguare alla normativa per una spesa preventivabile di 30.000,00 euro.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si segnala che a seguito di richiesta di visura delle pratiche edilizie non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, pertanto non risulta possibile attestare la regolarità edilizia e la presenza di eventuali certificati di agibilità. L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 1/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Non è possibile attestare la regolarità dell'edificio.

Gli impianti risultano completamente da adeguare alla normativa.

OMISSIS

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116*
- *Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116*

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Da nord: ragioni mapp. 216, 220, corte mapp. 225, Strada Argine Po Sud, ragioni mapp. 425.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Da nord: ragioni mapp. 216 sub. 303, mapp. 428, corte mapp. 225, ragioni mapp. 225.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria aggiornata a seguito della variazione effettuata in data 13/09/2024 prot. MN0107085.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria aggiornata a seguito della variazione effettuata in data 13/09/2024 prot. MN0107085.

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Area cortiva comune identificata con il mappale 225.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Area cortiva comune identificata con il mappale 225.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

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 realizzato in data antecedente il 1/09/1967.

Si segnala che a seguito di richiesta di visura delle pratiche edilizie sono state recuperate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 299/98 prot. 18873 del 26/05/1999 per risanamento conservativo con modifica di prospetto e costruzione di bagno interno;*
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 2005/07145B prot. 6332 del 09/05/2005 per lavori di manutenzione.*

Non sono presenti certificati di agibilità relativi all'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In particolare risultano eseguite opere difformi al piano primo per la realizzazione del locale bagno in difformità alla C.E. 2988/98 e difformità planimetriche interne. La scala risulta realizzata in difformità ai titoli edilizi.

Occorre procedere alla presentazione di una idonea pratica edilizia in sanatoria completa della denuncia e collaudo delle opere in cemento armato e ferro per la realizzazione della scala di collegamento al piano primo.

Si stima che la spesa per la pratica e relativa sanzione sia pari ad euro 5.000 oltre IVA.

Gli impianti risultano da adeguare alla normativa per una spesa preventivabile di 15.000,00 euro.

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

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 realizzato in data antecedente il 1/09/1967.

Si segnala che a seguito di richiesta di visura delle pratiche edilizie sono state recuperate le seguente pratiche:

- Concessione Edilizia n. 299/98 prot. 18873 del 26/05/1999 per risanamento conservativo con modifica di prospetto e costruzione di bagno interno.

Non sono presenti certificati di agibilità relativi all'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In particolare risultano eseguite opere difformi relativamente alla diversa dimensione dell'apertura in difformità alla C.E. 2988/98.

Occorre procedere alla presentazione di una idonea pratica edilizia in sanatoria il cui costo è già ricompreso nel bene n. 4.

OMISSIS

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente al lotto 1 è ricompresa nel perimetro anche l'area cortiva comune ai due subalterni identificata con il subalterno 6.

Si specifica che l'immobile sito in Suzzara non è stato possibile recuperare pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'edificio o sue successive modifiche. E' stata recuperata una pratica produttiva (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentata in data prot. 1698 del 01/08/2013 presentata allo Sportello Attività Produttive per l'avvio dell'attività stagionale di Bed&Breakfast alla quale sono allegate delle planimetrie rappresentanti una distribuzione interna dei locali e destinazione diverse da quelle catastali. Al piano primo risulta realizzato un bagno adiacente la camera da letto che non risultava rappresentato catastalmente e per il quale non risultano titoli abilitativi. Ai fini della sanatoria edilizia occorre procedere con il recupero delle planimetrie catastali d'impianto e concordare con la P.A. la procedura per la sanatoria edilizia, il cui costo per onorari e sanzioni al momento non sono quantificabili.

OMISSIS

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 28 marzo 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

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto 1: prezzo base € 51.000,00 e offerta minima € 38.250,00; rilancio minimo in caso di più offerte € 4.000,00 entro **UN MINUTO**.

Lotto 2: prezzo base € 19.125,00 e offerta minima € 14.344,00; 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 4 LUGLIO 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 1 LUGLIO 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;

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

- 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: IT 22 T 07076 11500 0000 0030 4730 - 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 22 T 07076 11500 0000 0030 4730 - 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 1 LUGLIO 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

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

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: IT 22 T 07076 11500 0000 0030 4730 - 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

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

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 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,

lotto 1	PB € 51000,00 OM € 38250,00
lotto 2	PB € 19125,00 OM € 14344,00

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.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@sovero.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, 1 aprile 2025

il professionista delegato
notaio Daniela Santa Dezio