

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00



TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **55/2022**

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^ vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Andrea Felicetti**

VISTA

l'ordinanza in data 20 giugno 2023 con la quale il Giudice:

- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società "**Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - ASTETELEMATICHE**";

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

che il giorno **21 GENNAIO 2026** alle ore **16:00** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 1

Proprietà di abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un edificio di due piani fuori terra sito in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), Via Marconi n. 73, con cantina al piano terra, locale legnaia al piano terra e soffitta al piano primo, il tutto censito come segue:

Comune di **RIVAROLO MANTOVANO (H342) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **12**, particella **164**, sub **304**, graffata con la particella **165**, sub **304**, categoria **A/3**, classe 4 consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 270 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 266 mq rendita euro 461,20, Via Guglielmo Marconi n. 73, piano T-1-2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **12**, particella **164**, sub **305**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita euro 27,11, Via Guglielmo Marconi n. 73, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **12**, particella **164**, sub **306**, graffata con la particella **165**, sub **305**, categoria **C/2**, classe 2 consistenza 63 mq superficie catastale totale 71 mq rendita euro 81,34, Via Guglielmo Marconi n. 73, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

NCEU del Comune di Rivarolo Mantovano:

- Foglio 12, particella 164 sub. 301 - 165 sub. 301.

Perizia

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

"LOTTO 1



lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra
- Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

L'abitazione si confina a Nord con unità stessa proprietà Mappale 164 Sub. 305 e con cortile comune Mappale 164 Sub. 303, a Est confina con l'unità altra proprietà Mappale 165 Sub. 302 e con cortile comune Mappale 164 Sub. 303, a Sud confina con Pubblica Via G. Marconi e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 156, 155, 150, 149. (vedasi Lotto 1 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

La cantina si confina a Nord con unità altra proprietà Mappale 164 Sub. 302, a Est confina con cortile comune Mappale 164 Sub. 303, a Sud confina con unità stessa proprietà Mappale 164 Sub. 304 e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 156. (vedasi Lotto 1 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

La legnaia soffitta si affaccia a Nord e a Est con cortile comune Mappale 164 Sub. 303, a Sud confina con unità stessa proprietà Mappale 165 Sub. 305 e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 156. (vedasi Lotto 1 - Allegato 2 e 3)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. MN001847 del 01/03/2006 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il locale soggiorno, disimpegno e cucina sono diventati un unico locale;
- al piano primo il balcone esterno è più piccolo;
- al piano primo esiste una porta di collegamento tra il disimpegno e la soffitta;
- è presente un locale soffitta al piano secondo;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12739 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 164 Sub. 304 graffiato con Part. 165 Sub. 304 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 9,5 vani Sup. Catastale 270,00 mq Rendita € 461,20 disposta al piano Terra-Primo-secondo sita in via G. Marconi n. 73. (vedasi Lotto 1 - Allegato 2- 3)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. MN001847 del 01/03/2006 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il locale soggiorno, disimpegno e cucina sono diventati un unico locale;
- al piano primo il balcone esterno è più piccolo;
- al piano primo esiste una porta di collegamento tra il disimpegno e la soffitta;
- è presente un locale soffitta al piano secondo;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12739 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 164 Sub. 305 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 21 mq Sup. Catastale 24,00 mq Rendita € 27,11 disposta al piano Terra e sita in via G. Marconi n. 73. (vedasi Lotto 1 - Allegato 2- 3)

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. MN001847 del 01/03/2006 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il locale soggiorno, disimpegno e cucina sono diventati un unico locale;
- al piano primo il balcone esterno è più piccolo;
- al piano primo esiste una porta di collegamento tra il disimpegno e la soffitta;
- non è rappresentata la soffitta non abitabile attigua alla legnaia.
- è presente un locale soffitta al piano secondo;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12739 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 164 Sub. 306 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 63 mq Sup. Catastale 71,00 mq Rendita € 81,34 disposta al piano Primo e sita in via G. Marconi n. 73. (vedasi Lotto 1 - Allegato 2- 3)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali.

Al piano terra nel locale di ingresso è presente una porta di collegamento con locale di altra proprietà e non oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Tale porta sarà necessario chiuderla.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

L'unità ha in comune con le altre unità di altra proprietà individuate ai Mappale 165 Sub. 302, Mappale 163 Sub. 301 e Mappale 164 Sub.302, il passo carraio comune Mappale 165 Sub. 303 e e il cortile comune Mappale 164 Sub. 303. (vedasi Lotto 1 - Allegato 3)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

PIANO TERRA

L'unità ha in comune con le altre unità di altra proprietà individuate ai Mappale 165 Sub. 302, Mappale 163 Sub. 301 e Mappale 164 Sub.302, e con l'unità stessa proprietà Mappale 164 Sub. 304 graffata Mappale 165 Sub. 304, il passo carraio comune Mappale 165 Sub. 303 e e il cortile comune Mappale 164 Sub. 303. (vedasi Lotto 1 - Allegato 3)

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

L'unità ha in comune con le altre unità di altra proprietà individuate ai Mappale 165 Sub. 302, Mappale 163 Sub. 301 e Mappale 164 Sub.302, e con l'unità stessa proprietà Mappale 164 Sub. 304 graffata Mappale 165 Sub. 304 e Mappale 164 Sub. 305, il passo carraio comune Mappale 165 Sub. 303 e e il cortile comune Mappale 164 Sub. 303. (vedasi Lotto 1 - Allegato 3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

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.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

*- Progetto per apertura di porta d'ingresso in via Marconi n. 73 in luogo di finestra esistente, richiesta autorizzazione n. 1883 del 1983 presentata il 27/08/1983 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario.*

*- Progetto di sanatoria presentato dal proprietario dell'immobile Signor **** Omissis **** con Prot. 3023 del 30/12/1986 P.C. 300/86, comprendente:*

1) opere ad uso residenziale - abitazione ovest- periodo 1965 mod. a prot. 3023:

nuovi locali da adibire a civile abitazione, alla cantina piano terra e soffitta piano primo.

2) opere ad uso residenziale- abitazione sud- periodo 1972 Mod. A -Prot. 3023:

trasformazione soffitta in camera, costruzione balcone esterno su via Marconi e uno verso cortile interno, e tamponamento tettoia esistente nella zona Est.

3) opere ad uso non residenziale - Autorimessa Ovest - periodo 1965 Mod. D - Prot. 3023: autorimessa sul confine ovest in aderenza alla cantina.

4) Opere ad uso non residenziale - Autorimessa Est - Periodo 1976 Mod. D -Prot. 3023:

fabbricato ad un piano posto sul confine Est costituito da autorimessa e da due locali di sgombero. Veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 300/86 del 01/03/2002.

Si rilasciava inoltre permesso di agibilità in sanatoria n. 300/86 MOD47/85 D n. 1 il 01/03/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico."

Lotto 2

Proprietà di abitazione disposta su due piani fuori terra più piano sottotetto, un'altra abitazione

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

disposta su due piani fuori terra, locale laboratorio al piano terra e locale soffitta al piano primo, il tutto facente parte di un edificio sito in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), Via Gonzaga n. 3 e censito come segue:

Comune di **RIVAROLO MANTOVANO (H342) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **12**, particella **575**, sub **7**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 201 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 364,10, Via Gonzaga n. 3, piano T-1-2-3, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **12**, particella **575**, sub **8**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 138 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita euro 339,83, Via Gonzaga n. 3, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **12**, particella **575**, sub **5**, categoria **C/3**, classe 4, consistenza 112 mq, superficie catastale totale 126 mq, rendita euro 190,88, Via Gonzaga n. 3, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **12**, particella **575**, sub **6**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 96 mq, superficie catastale totale 106 mq, rendita euro 123,95, Via Gonzaga n. 3, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente e rispettivamente identificati come segue:
NCEU del Comune di Rivarolo Mantovano:

- Foglio 12, particella 575 sub. 1;
- Foglio 12, particella 575 sub. 2;
- Foglio 12, particella 575 sub. 3.

Perizia

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

"LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3
- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3
- Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra
- Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'abitazione si confina a Nord con unità altra proprietà Mappale 1747, a Est confina con ingresso comune e cortile comune Mappale 575 Sub. 4, e con altra unità stessa proprietà Mappale 575 Sub. 8, a Sud confina con Pubblica Via Gonzaga e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 1748 (vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'abitazione si confina a Nord con cortile comune Mappale 575 Sub. 4 e con unità stessa proprietà Mappale 575 Sub. 5, a Est confina con l'unità altra proprietà Mappale 581, a Sud confina con Pubblica Via Gonzaga e a Ovest con ingresso comune e cortile comune Mappale 575 Sub. 4. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Il locale laboratorio confina a Nord con unità altra proprietà Mappale 581, a Est confina unità altra proprietà Mappale 581, a Sud confina con unità stessa proprietà Mappale 575 Sub. 8 e con cortile comune Mappale 575 Sub. 4, e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 1747 e Mappale

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

569, e con cortile comune Mappale 575 Sub. 4. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

Il locale soffitta si affaccia a Nord con unità altra proprietà Mappale 581, a Est con unità altra proprietà Mappale 581, a Sud si confina con unità stessa proprietà Mappale 575 Sub. 8 e si affaccia sul cortile comune Mappale 575 Sub. 4, e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 1747 e Mappale 569, e si affaccia sul cortile comune Mappale 575 Sub. 4. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T397268 del 27/12/1991 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano secondo nel locale soffitta non sono rappresentate le finestre esistenti;
- alcune altezze dei locali interne non sono corrette;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12741 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 575 Sub. 7 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 7,5 vani Sup. Catastale 201,00 mq Rendita € 364,10 disposta al piano Terra-Primo-secondo-Terzo sita in via Gonzaga n. 3. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T397270 del 27/12/1991 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra nel locale soggiorno e cucina le finestre rappresentate non sono conformi a quelle esistenti;
- alcune altezze dei locali interne non sono corrette;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12741 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 575 Sub. 8 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 7 vani Sup. Catastale 138,00 mq Rendita € 339,83 disposta al piano Terra-Primo sita in via Gonzaga n. 3. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N.

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

3, PIANO TERRA

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T397268 del 27/12/1991 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano secondo nel locale soffitta non sono rappresentate le finestre esistenti;
- alcune altezze dei locali interne non sono corrette;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 28/03/2023 protocollo MN.12741 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 575 Sub. 5 Categoria C/3 Classe 4 Consistenza 112 mq Sup. Catastale 126,00 mq Rendita € 190,88 disposta al piano Terra sita in via Gonzaga n. 3. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T397268 del 27/12/1991 e lo stato attuale del bene.

Purtroppo il sottoscritto CTU non è riuscito ad accedere al locale soffitta sottotetto in quanto sprovvista di scala. Pertanto si è provveduto alla restituzione grafica dell'unità, mediante rilievo unità Laboratorio sottostante per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 28/03/2023 protocollo MN.12741 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 575 Sub. 6 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 96 mq Sup. Catastale 106,00 mq Rendita € 123,95 disposta al piano Primo sita in via Gonzaga n. 3. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'unità si presenta in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'unità ha in comune con le altre unità stessa proprietà individuate ai Mappale 575 Sub. 5 e Mappale 575 Sub. 6 e Mappale 575 Sub.8, l'ingresso comune Mappale 575 Sub. 4 e il cortile comune Mappale 575 Sub. 4. (vedasi Lotto 2 - Allegato 3)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

L'unità ha in comune con le altre unità stessa proprietà individuate ai Mappale 575 Sub. 5 e Mappale 575 Sub. 6 e Mappale 575 Sub.7, l'ingresso comune Mappale 575 Sub. 4 e il cortile comune Mappale 575 Sub. 4. (vedasi Lotto 2 - Allegato 3)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

L'unità ha in comune con le altre unità stessa proprietà individuate ai Mappale 575 Sub. 6 e Mappale 575 Sub. 7 e Mappale 575 Sub.8, l'ingresso comune Mappale 575 Sub. 4 e il cortile comune Mappale 575 Sub. 4. (vedasi Lotto 2 - Allegato 3)

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

L'unità ha in comune con le altre unità stessa proprietà individuate ai Mappale 575 Sub. 5 e Mappale 575 Sub. 7 e Mappale 575 Sub.8, l'ingresso comune Mappale 575 Sub. 4 e il cortile comune Mappale 575 Sub. 4. (vedasi Lotto 2 - Allegato 3)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile contenente l'unità residenziale, oggetto dell'esecuzione, poste al piano terra, primo, secondo e sottotetto sono realizzate con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni, e doppio uni, intonacati;

La copertura dell'unità con affaccio sulla pubblica via è inclinata con struttura in travi in c.a., pignatte in laterizio e coppi in cotto, mentre la parte con affaccio sul cortile è di tipo piano con struttura di travi in c.a., pignatte in laterizio e pavimento della terrazza in lastre di cemento. La copertura del locale soffitta con affaccio sul terrazzo è inclinata con struttura in travi in c.a., pignatte in laterizio e coppi in cotto. Il terrazzo esterno è parziale coperto con lastre di eternit.

Solai sono in parte in laterocemento e in parte con struttura in travi e travetti di legno.

Pareti esterne ed interne intonacate.

Pavimenti interni in parte in marmette di graniglia, e in monocottura.

Le porte sono in legno.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, con tapparelle in legno al piano terra e con oscuri in legno al piano primo con affaccio sulla pubblica via. Internamente le finestre del piano terra sono sprovviste di tapparelle, mentre ai piani superiori sono dotate di tapparelle in legno.

Impianto elettrico a 220 V, di vecchia concezione e non più a norma.

L'unità è provvisto di impianto di riscaldamento parziale al piano terra a radiatori con una caldaia posta nel locale cucina, non funzionante e non norma.

L'unità è provvista di cassetta di allaccio gas, e energia elettrica posizionati in una nicchia nell'ingresso comune.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in insufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

L'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione è posta al piano terra è realizzate con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni, e doppio uni, intonacati;

La copertura dell'immobile contenente dell'unità laboratorio con affaccio sul cortile comune è inclinata con struttura in travi in c.a., pignatte in laterizio e manto in lastre di eternit.

Solai sono in laterocemento.

Pareti esterne ed interne intonacate.

Pavimenti interni in parte in monocottura.

Le porte sono in legno mentre il portone è in metallo.

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

Le finestre sono in metallo con vetro singolo.

Impianto elettrico a 220 V, di vecchia concezione, esterno, e non più a norma. L'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento.

L'unità è provvista di cassetta energia elettrica posizionata in una nicchia nell'ingresso comune.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

L'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione è realizzate con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni, e doppio uni, intonacati;

La copertura dell'immobile contenente dell'unità laboratorio con affaccio sul cortile comune è inclinata con struttura in travi in c.a., pignatte in laterizio e manto in lastre di eternit.

Solai sono in laterocemento.

Pareti esterne ed interne intonacate.

Le finestre sono in metallo con vetro singolo.

Lo scrivente C.T.U. da un analisi esterna dell'unità può dichiarare che l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

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.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

*- Domanda per realizzazione taglio stradale per canalizzazione rete gas metano, nicchia impianti e formazione arco ribassato porta ingresso in via Gonzaga n. 3, presentata richiesta autorizzazione n. 3496 del 19/10/1990 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario e rilasciata autorizzazione il 19/10/1990.*

*- Progetto per modifica prospetto su via Gonzaga presentato dai proprietari dell'immobile Signori **** Omissis **** con Prot. 2210 del 02/08/1991 e autorizzata da Comune di Rivarolo Mantovano(MN) il 24/01/1992 con Concessione Edilizia n. 31/91 Pro. 2210.*

Nelle pratiche presentate non risultano planimetrie dell'immobile.

Dall'accesso agli atti non è stato reperito l'agibilità dell'immobile, costruito prima del 01/09/1967. (vedasi lotto 2 - Allegato 6)

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.

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Arch. Nicola Pallavicini CTU incaricato, durante l'accesso atti ha reperito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rivarolo (MN) una domanda di Condonio Edilizio presentata dal vecchio proprietario Signor **** Omissis **** in data 31/12/1986 con Prot. 3044. In data 09/12/1993 l'ufficio tecnico richiedeva al proprietario e al tecnico una integrazione dei documenti presentati. I documenti dell'integrazione non sono stati trovati. Pertanto il condono presentato risulta archiviato e annullato."

Stato occupazione

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

"-Lotto 1 : libero

-Lotto 2 : libero".

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 **25 settembre 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 1: prezzo base € 47.600,00 e offerta minima € 35.700,00;

rilancio minimo in caso di più offerte € 2.000,00 entro **UN MINUTO**.

Lotto 2: prezzo base € 50.150,00 e offerta minima € 37.613,00;

rilancio minimo in caso di più offerte € 2.000,00 entro **UN MINUTO**.

Si precisa che risulta, tra le altre, la seguente formalità pregiudizievole: trascrizione RG 12862 RP 8895 in data 17 dicembre 2012 di decreto di sequestro conservativo a favore di **** Omissis **** ed a carico di **** Omissis ****, per l'indivisa quota di 30/120 delle particelle 575 subb. 1, 2 e 3 e della particella 164 sub. 301 - 165 sub. 301: detta formalità verrà cancellata contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

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 16 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 13 gennaio 2026**. 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,

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

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 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;

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

- 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 79 S 07076 11500 0000 0030 4408 - 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 79 S 07076 11500 0000 0030 4408 - 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 13 gennaio 2026**. 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 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.

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

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 79 S 07076 11500 0000 0030 4408 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

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

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

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 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

lotto 1	PB € 47600,00 OM € 35700,00
lotto 2	PB € 50150,00 OM € 37613,00

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, 25 settembre 2025

il professionista delegato
notaio Andrea Felicetti