lotto UNICO	PB € 108117,00 OM € 81088,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **67/2022**
GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

6^ vendita

****

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

Il professionista delegato **notaio Pierpaolo Iacoppe**

VISTA

l'ordinanza in data 14 marzo 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 **PRO.GES.S. S.R.L.**;

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

che il giorno **1 ottobre 2025** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto UNICO

piena proprietà di una villetta disposta al piano terra e al piano seminterrato, di un'ulteriore villetta disposta al piano terra e al piano seminterrato e di un complesso artigianale composto da vari fabbricati, il tutto in Comune di **Curtatone (MN),** via Leopoldo Pilla n.28, il tutto censito nel predetto Comune come segue:

Catasto Fabbricati

- foglio 6, particella 89, sub 1 - categoria **A/7**, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 193 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita euro 438,99, Via Pilla Leopoldo n. 8, piano S1-T;

- foglio 6, particella 89, sub 2 - categoria **A/7**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita euro 335,70, Via Pilla Leopoldo n. 28, piano S1-T;

- **foglio 6 particella 82 sub 1 graffata con la particelle 83 sub 1, 84 sub 1, 85 sub 1, 86 sub 1 e 87 sub 1, 88 sub 1, 93 sub 1** - categoria **D/7** - rendita euro 8.512,16 - Via Pilla Leopoldo n. 28 - piano S1-T - classamento e rendita validati (D.M. 701/94);

il tutto corrispondente al **Catasto Terreni**

- **foglio 6 particella 82** - ente urbano mq 1.038;
- **foglio 6 particella 83** - ente urbano mq 150;
- **foglio 6 particella 84** - ente urbano mq 130;
- **foglio 6 particella 85** - ente urbano mq 150;
- **foglio 6 particella 86** - ente urbano mq 480;
- **foglio 6 particella 87** - ente urbano mq 17.630;
- **foglio 6 particella 88** - ente urbano mq 480;
- **foglio 6 particella 89** - ente urbano mq 347;
- **foglio 6 particella 93** - ente urbano mq 10.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

lotto UNICO	PB € 108117,00 OM € 81088,00

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtatone in data **19 giugno 2024**, certifica che:

"ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i. che l'area d'interesse sita in questo Comune, risulta così come di seguito identificata:

Foglio 6 Mappali 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 93

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione.

*Area ricompresa nell'ambito di trasformazione denominato **"ATR 204 – Centro Tori",** da attuare secondo le indicazioni e prescrizioni della scheda urbanistica allegata al presente certificato. Si specifica che:*

• parte del mappale n. 87 ricade nella "Delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale ..." (S.S.10 "Padana Inferiore");

• tutti i mappali ricadono: nella "Rete ecologica regionale di primo livello", in "Ambito soggetto a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 e L.R. 86/83" e nella "Delimitazione Parco Regionale del Mincio".

Stato occupazione:

sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario, l'immobile risulta **LIBERO.**

Perizia

l'esperto estimatore, architetto Mauro Nardi, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 1 dicembre 2022 , attesta che:

"*LOTTO UNICO*

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1

• Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2

• Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83 su1, 84 sub1,85 sub1, 86 sub1, 87 sub1, 88 sub1, 93 sub1

omissis

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Nord part. 82 e part. 89 sub. 2 Ovest part. 87 Sud part. 87 Est part. 87

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Nord part. 87 Ovest part. 87 Sud part. 87 e part. 89 sub. 1 Est part. 87

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Nord part. 531 Ovest part. 531 Sud part. 533, 541, 534 Est part. 163 del Foglio 4 omissis

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

lotto UNICO	PB € 108117,00 OM € 81088,00

OMISSIS

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Con l'accatastamento del 30/11/2022 n.MN0049220 sussiste corrispondenza catastale, nuova planimetria che si allega.

Sono variati gli identificativi catastali e quindi non c'è più corrispondenza con quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

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. Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del comune di Curtatone non sono emerse pratiche edilizie che hanno interessato il bene in oggetto. L'ufficio tecnico quindi, attualmente, ritiene autorizzato quanto presente nelle planimetrie catastali, unico documento probatorio per la conformità dello stato di fatto.

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.*

OMISSIS

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

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 non risulta agibile. Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del comune di Curtatone non sono emerse pratiche edilizie che hanno interessato il bene in oggetto. L'ufficio tecnico quindi, attualmente, ritiene autorizzato quanto presente nelle planimetrie catastali, unico documento probatorio per la conformità dello stato di fatto.

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.*

OMISSIS

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

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 non risulta agibile.

- Concessione in data 13 agosto 1994 n. 3583/93 di P.G. e n. 1/94 di P.E. per ampliamento della stalla di cui all'originario map. 82, dichiarato agibile dal 25 ottobre 1997.

- Concessione in sanatoria in data 24 agosto 1993 n. 5514/93 di P.G. e n. 158/93 di P.E. relativa alla concimaia con sottostante vasca liquami.

- Concessione in data 29 settembre 1993 n. 5784/93 di P.G. e 179/93 di P.E..

Da sopralluogo sul posto e dalla verifica delle pratiche edilizie in comune di Curtatone all'ufficio

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tecnico sono emerse alcune difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, documento che l'ufficio tecnico ritiene utile per confermare la compatibilità urbanistica.
In particolare sono stati costruiti alcuni edifici senza autorizzazioni.
A) Posa in opera di un box auto, nel cortile fra la particella 89 e 86;
B) Realizzazione di un portico con struttura metallica ad ampliamento verso ovest del fabbricato particella 88, raddoppiando il costruito;
C) Costruzione di un portico tra le particelle 88 ed il corpo ufficio.
Di tali ampliamenti si evidenziano nella documentazione fotografica.
Tutti gli ampliamenti abusivi generano nuove superfici coperte e volumetrie e quindi non sono sanabili in quanto l'area è soggetta ad autorizzazione ambientale che non prevede tali aumenti.
Gli ampliamenti in oggetto devono, quindi, essere demoliti.
Il costo di demolizione e della pratica edilizia inerente non è attualmente quantificabile, quindi si considera un abbattimento del valore dell'immobile.
Nei fabbricati identificati con le particelle 84 e 87, si sono riscontrate alcune difformità nelle finiture interne, sempre rispetto alle planimetrie catastali, in questo caso è possibile richiedere la sanatoria.
Nel fabbricato particella 84 sono state eliminate le tramezze interne creando di fatto un unico locale interno.
Nel fabbricato particella 87, che ora utilizzato come ufficio e laboratori sono state realizzate alcune varianti interne che hanno modificato i locali, inoltre è presente anche un piano interrato, mai presentato nelle planimetrie.
Il costo della sanatoria da presentare all'amministrazione attualmente non è quantificabile, si ritiene corretto quindi applicare un coefficiente di riduzione del valore del bene.
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.".

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 **4 giugno 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 **€ 108.117,00** e offerta minima **€ 81.088,00;**
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 5.000,00** entro **UN MINUTO.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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 26 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 23 settembre2025.** 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 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

- 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 26 K 07076 11500 0000 0030 4301 - 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 26 K 07076 11500 0000 0030 4301 - 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 23 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

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 26 K 07076 11500 0000 0030 4301 - 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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

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.entietribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progess-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@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

lotto UNICO	PB € 108117,00 OM € 81088,00

- 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, 4 giugno 2025

il professionista delegato
notaio Pierpaolo Iacoppe

Firmato Da: PIERPAOLO IACOPPE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4da6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009