

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **180/2021**

GIUDICE: dottor Francesca Arrigoni

2^ vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Federico Tortora**

VISTA

l'ordinanza in data 25 ottobre 2022 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 IN LINEA S.P.A.**;

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

che il giorno **18 giugno 2025** alle ore **15:00** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

Piena proprietà di porzione di capannone industriale adibito a palestra fitness con porzione di lastrico solare dotata di impianto fotovoltaico, il tutto ubicato nel Comune di **Goito (MN)**, Fraz. Cerlongo, Via Bariletto, 73 e censito al **Catasto Fabbricati** del suddetto come segue:

- **foglio 6 particella 119 sub 1** - categoria **D/6** - rendita euro 2.242,60 - Via Bariletto n. 73 - piano T-1;
- **foglio 6 particella 119 sub 12** - categoria **D/1** - rendita euro 238,00 - Via Bariletto n. 73 - piano 2.

Alle suddette unità competono le proporzionali quote sugli enti, spazi, parti e beni comuni.

Precisazioni catastali: il mapp. 119/12 deriva dalla soppressione del mapp. 119/8.

Stato di occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO**.

Il perito estimatore Ing. Savoldini Giovanni nella propria ultima perizia di stima in data 25 febbraio 2022 agli atti attesta che:

CONFINI

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità) e i sub. 2, 10, 12, anch'essi oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità) e il sub. 11.

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N° 1

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

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

BENE N° 2

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

A seguito del sopralluogo svolto si constatava che non risultava presente in planimetria catastale il suddetto impianto fotovoltaico; l'intero lastrico solare risultava infatti identificato come sub. 8, coincidente con altra porzione di impianto fotovoltaico, di cui al bene 6, e parte della copertura dove ubicato il bene 2.

Risultava quindi necessario procedere ad accatastamento al fine di correggere la difformità catastale e al fine di poter identificare in modo univoco le due porzioni di impianto fotovoltaico, associate a due differenti unità immobiliari (accatastamento prot. MN0004275 del 10/02/2022)

PARTI COMUNI

L'immobile risulta godere di ampia area comune all'intero complesso, identificata al sub. 6, bene comune non censibile, adibita a parcheggio e spazio per la movimentazione, tutta pavimentata.

Da ultimo risulta presente anche uno spazio ad uso pubblico, ubicato lungo via Bariletto e adibito a parcheggio e marciapiede, identificato al sub. 7

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1

L'accesso all'unità avviene mediante il sub. 6 (bene comune non censibile), per cancello carrajo e pedonale, e da lì mediante strada privata sulla via Bariletto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1

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

In data 19/12/2021 lo scrivente eseguiva accesso agli atti presso il comune di Goito; in quella sede venivano rinvenute le seguenti autorizzazioni:

- iniziale demolizione di condotta irrigua mediante DIA prot. 14180 pratica edilizia 306 anno 2000.*
- intero complesso edificato in forza a Concessione edilizia n. 41 pratica edilizia 131/2002 rilasciata in data 17/05/2003;*
- DIA per interrimento condotta idrica prot. 8523 del 21/7/2001;*
- successiva DIA per completamento opere non ultimate, prot. 5585 del 24/04/2007 pratica edilizia n. 83;*
- successiva DIA per opere di urbanizzazione primaria mancanti, prot. 5654 del 28/04/2009 pratica edilizia n.58 e per completamento opere non ultimate prot. 5655 pratica edilizia 59;*

A suddette pratiche è seguita dichiarazione di agibilità prot. 9603 del 11/07/2009.

Successivamente risultano presentate pratica edilizia n. 70 prot. 7878 per cambio d'uso locali da artigianale ad uffici mediante DIA sostitutiva del Permesso di Costruire e pratica edilizia n. 69 prot. 10823 per manutenzione straordinaria uffici con cambio d'uso nell'anno 2015. Si segnala altresì presentazione di pratica per demolizione, costruzione e sistemazione recinzioni nell'anno 2016 pratica edilizia 103 prot. 14901.

A suddette pratiche è seguita la presentazione di Segnalazione Certificata per l'agibilità prot. 14525 del 21/9/2018 e successiva integrazione del 25/10/18 prot. 16489.

La Segnalazione Certificata di Agibilità contiene le opportune dichiarazioni nel merito degli impianti esistenti.

BENE N° 2

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

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

LOTTO 2

Piena proprietà di porzione di capannone industriale adibito ad ufficio, con laboratorio, garage e con porzione di lastrico solare dotata di impianto fotovoltaico, il tutto ubicato nel Comune di **Goito (MN)**, Fraz. Cerlongo, Via Bariletto, 75 e censito al **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune come segue:

- **foglio 6 particella 119 sub 9** - categoria **A/10**- classe 1 - consistenza 13,5 vani - sup. cat. totale 420 mq - rendita euro 2.475,12 - Via Bariletto n. 73 - piano T-1;
- **foglio 6 particella 119 sub 10** - categoria **C/3** - classe 8 - consistenza mq. 178 - sup. cat. totale 193 mq - rendita euro 340,14 - Via Bariletto n. 73 - piano T-1;
- **foglio 6 particella 119 sub 2** - categoria **C/6** - classe 1 - consistenza mq. 125 - sup. cat. totale 136 mq - rendita euro 238,86 - Via Bariletto n. 73 - piano T;
- **foglio 6 particella 119 sub 11** - categoria **D/1** - rendita euro 442,00 - Via Bariletto n. 73 - piano 2;

Alle suddette unità competono le proporzionali quote sugli enti, spazi, parti e beni comuni.

Precisazioni catastali: il mapp. 119/11 deriva dalla soppressione del mapp. 119/8.

Stato di occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta **LIBERO**.

Il perito estimatore Ing. Savoldini Giovanni nella propria ultima perizia di stima agli atti attesta che:

CONFINI

BENE N° 3

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità), il sub. 5 (bene comune non censibile comune ai sub. 9 e 10) e con il sub. 1, 2 e 10

BENE N° 4

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità), il sub. 5 (bene comune non censibile comune ai sub. 9 e 10) e con il sub. 1, 2 e 9

BENE N° 5

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità), il sub. 5 (bene comune non censibile comune ai sub. 9 e 10) e con il sub. 1, 9 e 10

BENE N° 6

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità) e il sub. 12.

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N° 3

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

BENE N° 4

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

BENE N° 5

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

BENE N° 6

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

A seguito del sopralluogo svolto si constatava che risultava presente in planimetria catastale il presente impianto fotovoltaico; tuttavia sul sedime dell'intero lastrico solare risultava presente altra porzione di impianto fotovoltaico, di cui al bene 2, e oggetto di aggiornamento catastale.

L'accatastamento risultava necessario per provvedere a identificare correttamente i due differenti impianti, inseriti in due distinti lotti.

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

Si è quindi provveduto a tale necessità mediante accatastamento prot. MN0004275 del 10/02/2022.

PARTI COMUNI

BENE N° 3

L'immobile risulta godere di ampia area comune all'intero complesso, identificata al sub. 6, bene comune non censibile, adibita a parcheggio e spazio per la movimentazione, tutta pavimentata, oltre che del sub. 5, spazi comuni ai subb. 9 e 10. Da ultimo risulta presente anche uno spazio ad uso pubblico, ubicato lungo via Bariletto e adibito a parcheggio e marciapiede, identificato al sub. 7.

BENE N° 4

L'immobile risulta godere di ampia area comune all'intero complesso, identificata al sub. 6, bene comune non censibile, adibita a parcheggio e spazio per la movimentazione, tutta pavimentata, oltre che del sub. 5, spazi comuni ai subb. 9 e 10. Da ultimo risulta presente anche uno spazio ad uso pubblico, ubicato lungo via Bariletto e adibito a parcheggio e marciapiede, identificato al sub. 7.

BENE N° 5

L'immobile risulta godere di ampia area comune all'intero complesso, identificata al sub. 6, bene comune non censibile, adibita a parcheggio e spazio per la movimentazione, tutta pavimentata, oltre che del sub. 5, spazi comuni ai subb. 9 e 10. Da ultimo risulta presente anche uno spazio ad uso pubblico, ubicato lungo via Bariletto e adibito a parcheggio e marciapiede, identificato al sub. 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3

L'accesso esterno all'unità avviene mediante il sub. 6 (bene comune non censibile), per cancello carraio e pedonale, e da lì mediante strada privata sulla via Bariletto.

Internamente la distribuzione avviene mediante il sub. 5, bene comune non censibile, comune ai sub. 9 e 10.

BENE N° 4

L'accesso esterno all'unità avviene mediante il sub. 6 (bene comune non censibile), per cancello carraio e pedonale, e da lì mediante strada privata sulla via Bariletto.

Internamente la distribuzione avviene mediante il sub. 5, bene comune non censibile, comune ai sub. 9 e 10.

BENE N° 5

L'accesso esterno all'unità avviene mediante il sub. 6 (bene comune non censibile), per cancello carraio e pedonale, e da lì mediante strada privata sulla via Bariletto.

Internamente la distribuzione avviene mediante il sub. 5, bene comune non censibile, comune ai sub. 9 e 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3-4-5-6

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

In data 19/12/2021 lo scrivente eseguiva accesso agli atti presso il comune di Goito; in quella sede venivano rinvenute le seguenti autorizzazioni:

- iniziale demolizione di condotta irrigua mediante DIA prot. 14180 pratica edilizia 306 anno 2000.*
- intero complesso edificato in forza a Concessione edilizia n. 41 pratica edilizia 131/2002 rilasciata in data 17/05/2003;*
- DIA per interrimento condotta idrica prot. 8523 del 21/7/2001;*
- successiva DIA per completamento opere non ultimate, prot. 5585 del 24/04/2007 pratica edilizia*

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

n. 83;

- successiva DIA per opere di urbanizzazione primaria mancanti, prot. 5654 del 28/04/2009 pratica edilizia n.58 e per completamento opere non ultimate prot. 5655 pratica edilizia 59;

A suddette pratiche è seguita dichiarazione di agibilità prot. 9603 del 11/07/2009.

Successivamente risultano presentate pratica edilizia n. 70 prot. 7878 per cambio d'uso locali da artigianale ad uffici mediante DIA sostitutiva del Permesso di Costruire e pratica edilizia n. 69 prot. 10823 per manutenzione straordinaria uffici con cambio d'uso nell'anno 2015. Si segnala altresì presentazione di pratica per demolizione, costruzione e sistemazione recinzioni nell'anno 2016 pratica edilizia 103 prot. 14901.

A suddette pratiche è seguita la presentazione di Segnalazione Certificata per l'agibilità prot. 14525 del 21/9/2018 e successiva integrazione del 25/10/18 prot. 16489.

La Segnalazione Certificata di Agibilità contiene le opportune dichiarazioni nel merito degli impianti esistenti.

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 **21 MARZO 2025**.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di trasferimento potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO 1: prezzo base pari ad € 93.075,00 ed offerta minima pari ad € 69.807,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € 4.000,00 entro UN MINUTO.

LOTTO 2: prezzo base pari ad € 260.738,00 ed offerta minima pari ad € 195.554,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € 5.000,00 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 13 giugno 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 10 giugno 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,

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

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, dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;

- in caso di persona fisica extra comunitaria, sarà necessario anche il permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;

- 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

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

IBAN: IT41C0321111500052859189460 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A.; 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: IT41C0321111500052859189460 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A..

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 10 giugno 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 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

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

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: IT41C0321111500052859189460 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A., 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 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

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

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.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 l'Associazione Autotransfert-Notares 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

lotto 1	PB € 93075,00 OM € 69807,00
lotto 2	PB € 260738,00 OM € 195554,00

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 l'Associazione Notarile AUTOTRANSFERT-NOTARES 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 marzo 2025

il professionista delegato
Notaio Federico Tortora