

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVAESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **120/2023**

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

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

Il professionista delegato **notaio Daniela Santa Dezio****VISTA**

l'ordinanza in data 17 settembre 2024 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**;

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

che il giorno **9 luglio 2025** alle ore **15:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 1

proprietà di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13, il tutto censito come segue:

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

* foglio **49**, particella **203**, sub **27**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **7,5** vani, superficie catastale totale **125** mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte **121** mq, rendita euro **522,91**, Viale Della Liberta' n. 13, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Lotto 2

proprietà di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13, il tutto censito come segue:

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

* foglio **49**, particella **203**, sub **31**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **7,5** vani, superficie catastale totale **126** mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte **122** mq, rendita euro **522,91**, Viale Della Liberta' n. 13, piano 3, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Lotto 3

proprietà di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13, il tutto censito come segue:

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

* foglio **49**, particella **203**, sub **30**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **7,5** vani, superficie catastale totale **125** mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte **121** mq, rendita euro **522,91**, Viale Della Liberta' n. 13, piano 3, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Lotto 4

proprietà di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13, il tutto censito come segue:

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

Catasto Fabbricati

* foglio **49**, particella **203**, sub **25**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita euro 453,19, Viale Della Liberta' n. 13, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Lotto 5

proprietà di unità immobiliare adibita a "centro fisioterapico" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/A, compresa la proporzionale quota sulle parti comuni, il tutto censito come segue:

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

Catasto Fabbricati

* foglio **47**, particella **21**, sub **310**, categoria **A/10**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 217 mq, rendita euro 1.508,05, Via Ventitre Aprile n. 17/A, piano T;

* foglio **47**, particella **21**, sub **309**, categoria **E**, Via Ventitre Aprile n. 17/B, piano T;

Lotto 6

proprietà di unità immobiliare precedentemente adibita a "centro estetico e solarium" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/D, compresa la proporzionale quota sulla parti comuni, il tutto censito come segue:

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

Catasto Fabbricati

* foglio **47**, particella **21**, sub **307**, categoria **C/1**, classe 5, consistenza 181 mq, superficie catastale totale 189 mq, rendita euro 2.308,92, Via Ventitre Aprile n. 17/D, piano T;

* foglio **47**, particella **21**, sub **309**, categoria **E**, Via Ventitre Aprile n. 17/B, piano T;

Lotto 7

proprietà di locale commerciale utilizzato per il solo uso di "associazione culturale teatrale", posto al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/E, compresa la proporzionale quota sulla parti comuni, il tutto censito come segue:

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

Catasto Fabbricati

* foglio **47**, particella **21**, sub **308**, categoria **C/1**, classe 5, consistenza 178 mq, superficie catastale totale 183 mq, rendita euro 2.270,66, Via Ventitre Aprile n. 17/E, piano T;

* foglio **47**, particella **21**, sub **309**, categoria **E**, Via Ventitre Aprile n. 17/B, piano T;

Stato occupazione

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

"Lotto 1 in corso di liberazione;

Lotto 2 occupato con contratto di locazione opponibile;

Lotto 3 occupato con contratto di locazione opponibile;

Lotto 4 occupato con contratto di locazione opponibile;

Lotto 5 occupato con contratto di locazione opponibile;

Lotto 6 libero;

Lotto 7 occupato con contratto di locazione opponibile;"

Perizia

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

"_OMISSIS_"

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

OMISSIS
CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 203 sub. 28 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Est: ragioni mapp. 203 sub. 26 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Sud: vuoto a terra sul mapp. 811;
- a Ovest: vuoto a terra sui mapp. 811-804.

OMISSIS
DATI CATASTALI

OMISSIS
Corrispondenza catastale

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

nell'atto di pignoramento.

In data 25/01/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Savoia Lamberto il 15/05/2008. Più precisamente sono state realizzate n. 2 nicchie rispettivamente nel bagno e nella lavanderia, nella cucina è presente una finestra al posto della porta finestra ed inoltre è presente una porta finestra per accedere al balcone dal locale pranzo/soggiorno. Per i motivi sopra citati lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere l'aggiornamento catastale al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni, autorizzato in data 08/02/2024. L'avvenuta variazione, con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 06/03/2024.

OMISSIS
PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico (con dimostrazione grafica dei subalterni) in atti, redatto in data 06/12/2022 dal Geom. Savoia Lamberto, si evince che il cespite in oggetto è accessibile da Viale della Libertà percorrendo il mapp. 203 sub. 34 - B.C.N.C. identificato come vialetto, ingresso, corridoi, ascensore e vano scala.

OMISSIS
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

La palazzina condominiale nella quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ N. 100 DEL 07/12/1971

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sopra citata (NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970) per la presenza delle seguenti opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi:

- a) nel locale cucina è presente una finestra e non una porta finestra come rappresentato nel "prospetto laterale" degli elaborati grafici;*
- b) nel bagno e nella lavanderia sono presenti delle nicchie, probabilmente realizzate per il contenimento/passaggio degli impianti condominiali;*

c) nella lavanderia era presente un'apertura con affaccio sul corridoio del vano scala comune, che di fatto risulta tamponata o mai realizzata.

Le difformità sopra citate (preventivamente valutate col tecnico comunale durante l'appuntamento nella mattina del 14/03/2024) possono essere "regolarizzate" con le modalità di seguito elencate.

Per i punti a)-c) occorre presentare una pratica edilizia denominata "SCIA" in Sanatoria (non onerosa) comprensiva dei diritti di segreteria, oblazione e competenze tecniche. Gli interventi da sanare non necessitano di relazioni/calcoli strutturali.

Per quanto concerne il punto b) è a discrezione e valutazione del tecnico considerare se dette difformità possono o meno rientrare nell'Art. 34 bis del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.100,00

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla visione dell'elenco delle spese condominiali (in allegato alla perizia), inviato per mail al sottoscritto in data 16/04/2024 dall'Amministratore Condominiale sig.ra Clara Aldrovandi.

OMISSIS

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

OMISSIS

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 203 sub. 32 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);

- a Est: ragioni mapp. 203 sub. 30 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);

- a Sud: vuoto a terra sul mapp. 811;

- a Ovest: vuoto a terra sui mapp. 811-804.

OMISSIS

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

In data 25/01/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Savoia Lamberto il 15/05/2008. Più precisamente sono state realizzate n. 2 nicchie rispettivamente nel bagno e nella lavanderia, nella cucina è presente una finestra al posto della porta finestra ed inoltre è presente una porta finestra per accedere al balcone dal locale pranzo/soggiorno. Per i motivi sopra citati lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere l'aggiornamento catastale al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni, autorizzato in data 08/02/2024. L'avvenuta variazione, con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 06/03/2024.

OMISSIS

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 06/12/2022 dal Geom. Savoia Lamberto, si evince che il cespite in oggetto è accessibile da Viale della Libertà percorrendo il mapp. 203 sub. 34 - B.C.N.C. identificato come vialetto, ingresso, corridoi, ascensore e vano scala.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

La palazzina condominiale nella quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 100 DEL 07/12/1971

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sopra citata (NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970) per la presenza delle seguenti opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi:

- a) nel locale cucina è presente una finestra e non una porta finestra come rappresentato nel "prospetto laterale" degli elaborati grafici;
- b) nel bagno e nella lavanderia sono presenti delle nicchie, probabilmente realizzate per il contenimento/passaggio degli impianti condominiali;
- c) nella lavanderia era presente un'apertura con affaccio sul corridoio del vano scala comune, che di fatto risulta tamponata o mai realizzata.

Le difformità sopra citate (preventivamente valutate col tecnico comunale durante l'appuntamento nella mattina del 14/03/2024) possono essere "regolarizzate" con le modalità di seguito elencate.

Per i punti a)-c) occorre presentare una pratica edilizia denominata "SCIA" in Sanatoria (non onerosa) comprensiva dei diritti di segreteria, oblazione e competenze tecniche. Gli interventi da sanare non necessitano di relazioni/calcoli strutturali.

Per quanto concerne il punto b) è a discrezione e valutazione del tecnico considerare se dette difformità possono o meno rientrare nell'Art. 34 bis del DPR 380/2001.

OMISSIS

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.050,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla visione dell'elenco delle spese condominiali (in allegato alla perizia), inviato per mail al sottoscritto in data 16/04/2024 dall'Amministratore Condominiale sig.ra Clara Aldrovandi.

OMISSIS

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

OMISSIS

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 203 sub. 29 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Est: vuoto a terra sui mapp. 808-810;
- a Sud: vuoto a terra sul mapp. 810;
- a Ovest: ragioni mapp. 203 sub. 31 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.).

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

In data 25/01/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Savoia Lamberto il 15/05/2008. Più precisamente sono state realizzate n. 2 nicchie rispettivamente nel bagno e nella lavanderia, nella cucina è presente una finestra al posto della porta finestra ed inoltre è presente una porta finestra per accedere al balcone dal locale pranzo/soggiorno. Per i motivi sopra citati lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere l'aggiornamento catastale al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni, autorizzato in data 08/02/2024. L'avvenuta variazione, con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 06/03/2024.

OMISSIS

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 06/12/2022 dal Geom. Savoia Lamberto, si evince che il cespite in oggetto è accessibile da Viale della Libertà percorrendo il mapp. 203 sub. 34 - B.C.N.C. identificato come vialetto, ingresso, corridoi, ascensore e vano scala.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

La palazzina condominiale nella quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata edificata in forza

dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti

amministrativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ N. 100 DEL 07/12/1971

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

(NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970) per la presenza delle

seguenti

opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi:

a) nel locale cucina è presente una finestra e non una porta finestra come rappresentato nel "prospetto

laterale" degli elaborati grafici;

b) nel bagno e nella lavanderia sono presenti delle nicchie, probabilmente realizzate per il contenimento/passaggio degli impianti condominiali;

c) nella lavanderia era presente un'apertura con affaccio sul corridoio del vano scala comune, che di fatto

risulta tamponata o mai realizzata.

Le difformità sopra citate (preventivamente valutate col tecnico comunale durante l'appuntamento nella

mattina del 14/03/2024) possono essere "regolarizzate" con le modalità di seguito elencate.

Per i punti a)-c) occorre presentare una pratica edilizia denominata "SCIA" in Sanatoria (non onerosa)

comprensiva dei diritti di segreteria, oblazione e competenze tecniche. Gli interventi da sanare non necessitano

di relazioni/calcoli strutturali.

Per quanto concerne il punto b) è a discrezione e valutazione del tecnico considerare se dette difformità

possono o meno rientrare nell'Art. 34 bis del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.050,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla visione dell'elenco delle spese condominiali (in allegato alla perizia), inviato per mail al sottoscritto in data 16/04/2024 dall'Amministratore Condominiale sig.ra Clara Aldrovandi.

OMISSIS

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

OMISSIS

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: vuoto a terra sui mapp. 807-808 e sul mapp. 203 sub. 34 (B.C.N.C.);

- a Est: vuoto a terra sul mapp. 808;

- a Sud: ragioni mapp. 203 sub. 26 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);

- a Ovest: ragioni mapp. 203 sub. 28.

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

In data 25/01/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Savoia Lamberto il 15/05/2008. Più precisamente è stata realizzata n. 1 nicchia in lavanderia ed inoltre è presente una porta finestra per accedere al balcone dalla camera da letto adiacente il bagno. Per i motivi sopra citati lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere l'aggiornamento catastale al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni, autorizzato in data 11/03/2024. L'avvenuta variazione, con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 14/03/2024.

OMISSIS

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 06/12/2022 dal Geom. Savoia Lamberto, si evince che il cespite in oggetto è accessibile da Viale della Libertà percorrendo il mapp. 203 sub. 34 - B.C.N.C. identificato come vialetto, ingresso, corridoi, ascensore e vano scala.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

La palazzina condominiale nella quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta

di accesso ai documenti amministrativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 100 DEL 07/12/1971

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sopra citata (NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970) per la presenza delle seguenti opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi:

- a) nella lavanderia è presente una nicchia, probabilmente realizzata per il contenimento/passaggio degli impianti condominiali;
- b) nella lavanderia era presente un'apertura con affaccio sul corridoio del vano scala comune, che di fatto risulta tamponata o mai realizzata.

Le difformità sopra citate (preventivamente valutate col tecnico comunale durante l'appuntamento nella mattina del 14/03/2024) possono essere "regolarizzate" con le modalità di seguito elencate.

Per il punto b) occorre presentare una pratica edilizia denominata "SCIA" in Sanatoria (non onerosa) comprensiva dei diritti di segreteria, oblazione e competenze tecniche. Gli interventi da sanare non necessitano di relazioni/calcoli strutturali.

Per quanto concerne il punto a) è a discrezione e valutazione del tecnico considerare se dette difformità possono o meno rientrare nell'Art. 34 bis del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla visione dell'elenco delle spese condominiali (in allegato alla perizia), inviato per mail al sottoscritto in data 16/04/2024 dall'Amministratore Condominiale sig.ra Clara Aldrovandi.

OMISSIS

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A

OMISSIS

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 21 sub. 307;
- a Est: ragioni mapp. 21 sub. 309 (B.C.N.C.);
- a Sud: ragioni Via XXIII Aprile;
- a Ovest: ragioni mapp. 129.

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

In data 06/02/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento e dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dall' Ing. De Marchi Massimo il 19/11/2015.

OMISSIS

PRECISAZIONI

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto risulta pignorato anche il sub. 309. Trattandosi di un B.C.N.C. senza intestazione (area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità

contraddistinte con i subb. 311 e 312 estranee alla procedura, non può essere stimato.

OMISSIS

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 19/11/2015 dall'Ing. De Marchi Massimo, si evince che il cespite in oggetto (avente accesso dall'area di pertinenza esclusiva) ha in comune con le altre unità immobiliari il sub. 309 - B.C.N.C. identificato come area, tettoia e passaggio/cortile.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 622/2001 e Dia in variante n. 478 del 21/08/2001 per l'esecuzione di lavori relativi a "ristrutturazione porzione di edificio esistente da adibire a centro fisioterapico";
- Comunicazione di inizio lavori edili - prot. n. 10511 del 03/05/2002;
- Nulla Osta all'esercizio dell'attività n. 2002/47 del 15/07/2002;
- Comunicazione di ultimazione lavori - prot. n. 15933 del 26/06/2002;
- Dichiarazione di Agibilità - prot. n. 17705 del 15/07/2002.

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

OMISSIS

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D

OMISSIS

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 21 sub. 308;
- a Est: ragioni mapp. 21 sub. 309 (B.C.N.C.);
- a Sud: ragioni mapp. 21 sub. 310;
- a Ovest: ragioni mapp. 129.

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

In data 01/02/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento e dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Amadei Rizieri in data 05/06/2006.

OMISSIS

PRECISAZIONI

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto risulta pignorato anche il sub. 309. Trattandosi di un B.C.N.C. senza intestazione (area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità contraddistinte con i subb. 311 e 312 estranee alla procedura, non può essere stimato.

OMISSIS

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 19/11/2015 dall'Ing. De Marchi Massimo (successivamente alla data di presentazione della scheda

catastale datata 05/06/2006), si evince che per accedere al cespite in oggetto occorre attraversare/percorrere il sub. 309 (B.C.N.C. identificato come area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità immobiliari.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 2006/0242sz del 11/04/2006 per intervento di "cambio di destinazione d'uso da locale negozio di ortofrutta a centro estetico e solarium";*
- Dichiarazione di Agibilità - P.E. n. 2006/891sz del 13/07/2006.*

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

OMISSIS

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E*

OMISSIS

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 21 sub. 312;*
- a Est: ragioni mapp. 21 sub. 309 (B.C.N.C.);*
- a Sud: ragioni mapp. 21 sub. 307;*
- a Ovest: ragioni mapp. 129.*

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

In data 01/02/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento e dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Amadei Alberto in data 11/04/2011.

OMISSIS

PRECISAZIONI

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto risulta pignorato anche il sub. 309. Trattandosi di un B.C.N.C. senza intestazione (area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità contraddistinte con i subb. 311 e 312 estranee alla procedura, non può essere stimato.

OMISSIS

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 19/11/2015 dall'Ing. De Marchi Massimo (successivamente alla data di presentazione della scheda catastale datata 11/04/2011), si evince che per accedere al cespite in oggetto occorre attraversare/percorrere il sub. 309 (B.C.N.C. identificato come area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità immobiliari.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 2010/1427sz del 12/11/2010 avente per oggetto "cambio di destinazione d'uso da macelleria a parco giochi per bambini";

- Dichiarazione di Agibilità - P.E. n. 2011/0589sz - prot. n. 8264 del 14/04/2011.

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

OMISSIS

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

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 28 marzo 2025.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto 1: prezzo base € 71.400,00 e offerta minima € 53.550,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 2: prezzo base € 70.125,00 e offerta minima € 52.594,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 3: prezzo base € 71.400,00 e offerta minima € 53.550,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 4: prezzo base € 61.200,00 e offerta minima € 45.900,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 5: prezzo base € 113.900,00 e offerta minima € 85.425,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 5.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 6: prezzo base € 72.250,00 e offerta minima € 54.188,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 7: prezzo base € 68.000,00 e offerta minima € 51.000,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 entro UN MINUTO.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 4 luglio 2025**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 1 luglio 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì

dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero / cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: la fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- se l'offerente è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
- copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di

assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT10U0321111500052166515090 - 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: IT10U0321111500052166515090 - 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 1 luglio 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile.

Conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato, tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT10U0321111500052166515090 - 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 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 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@sove.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla

vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 1 aprile 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il professionista delegato
notaio Daniela Santa Dezio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1	PB € 71400,00 OM € 53550,00
Lotto 2	PB € 70125,00 OM € 52594,00
Lotto 3	PB € 71400,00 OM € 53550,00
Lotto 4	PB € 61200,00 OM € 45900,00
Lotto 5	PB € 113900,00 OM € 85425,00
Lotto 6	PB € 72250,00 OM € 54188,00
Lotto 7	PB € 68000,00 OM € 51000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

