

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

I vendita

TRIBUNALE DI MANTOVA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 117/21 R.G.E.

Promossa da: **CARLO RICCO' & F.LLI SPA**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IL PROFESSIONISTA DELEGATO, avv. Susanna Gargioni, giusta ordinanza del giorno 17 maggio 2022, con cui il Giudice dell'Esecuzione, dott. Mauro Pietro Bernardi le delegava, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita inerenti la procedura in epigrafe, vista l'autorizzazione del 10.11.2020, nonché il provvedimento del 10.02.2021,

DA' AVVISO che

il giorno 27.9.2022 alle ore 15.00 e segg presso la CASA delle ASTE di Mantova, sita nella sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio, 3 S. Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita telematica sincrona mista senza incanto di cui agli artt. 569, 570 e segg. c.p.c. e art 21 D.M. n.32/2015 dei sotto descritti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO n. 1: BENE N. 1 : Piena proprietà (1/1) di appartamento ubicato in Roverbella (MN), Via Benati n. 97 - piano 1. Trattasi di appartamento posto al piano primo di tre complessivi compreso in edificio a prevalente destinazione residenziale, posizionato sulla via principale, a poche decine di metri dal centro storico ed a ridosso del polo sportivo comunale. La zona è ben dotata di parcheggi ed infrastrutture, dispone di piccole attività commerciali, artigianali e ricettive. L'appartamento insiste in palazzo signorile collocato in corte chiusa e fronteggiante la via principale. Il bene è abbastanza recente e di buona qualità. Serramenti in legno massello con ante a griglia chiusa. Vetro all'inglese. Si accede per il tramite di vano scala comune in grande ambiente reso importante dalla pavimentazione in dama di marmo, presenza di grande camino in pietra e di scala elegante in marmo con inferriata lavorata. Il bene è identificato catastalmente al catasto fabbricati: FG 29 part. 27

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

sub 302 categoria A/2 classe 2 consistenza 6,5 sup. cat. 143 mq. Rendita € 302,13 piano 1.
Confini: da nord in senso orario: affaccio su area comune del FG 29 part. 744 (ballatoio), part. 24 – 959 – affaccio su area comune (27/307) altra unità (27/209), vano scala comune, affaccio sulla part. 733 (cortile), part. 32.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate. Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare ex L. 47/85. Trattasi di costruzione ante 1.9.1967. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Roverbella sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n. 60/01 del 24.09.2001 per sistemazione abitazione per realizzazione 2 alloggi; Denuncia di inizio attività (DIA) n. 7732 del 05.07.2002 per variante alla C.E. n. 60 del 24.09.2001 conclusasi con il rilascio del certificato di abitabilità n. 16.03 del 15.03.2003. Destinazione urbanistica: nel PGT vigente che il Comune di Roverbella (MN) ha adottato con D.C.C. n. 42 del 18.12.2012 ed approvato con D.C.C. n. 13 del 31.05.2013 efficace dal 25.09.2013 la zona in oggetto è classificata come AMBITO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' ed è normato dalle disposizioni dell'art. 129 delle NNTTAA. Non sussiste APE – esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico – termico e idrico. Servitù: 1) il ballatoio e la rampa di scale dal piano terra al piano primo, facenti parte del mapp.le 744 gode di servitù di passaggio a favore dell'appartamento; -2) dal ballatoio facente parte del mappale 744, a mezzo scala esterna, è possibile accedere al cortile interno identificato dal mapp.le 732; -3) i mappali 28 e 729 costituiscono strada per il comune accesso a diverse unità fra cui il presente alloggio; -4) attualmente dall'alloggio (bene1), transitando sul ballatoio e da qui alla scala fra p.t e p.1 facenti parte del mapp. 744, si accede al mapp.le 990 e da questo, attraverso il sub 2 del mapp.le 22 al mappale 728 e da qui alla strada di uso comune distinta dai mappali 729 – 28 che immette sulla via pubblica (Via Benati). Stato conservativo: generalmente buono anche se necessita dell'esecuzione di qualche opera di manutenzione ordinaria. All'epoca della redazione della perizia, l'appartamento (bene 1) risulta nella disponibilità degli esecutati. Parti comuni: costituiscono parti comuni: - le porzioni di cui all'art. 1117 del C.C.; - le aree cortilive distinta al C.F. al fg. 29 part. 734 sub. 305, part. 27 sub. 307 e part. 732.

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

BENE N. 2: Piena proprietà (1/1) di area urbana ubicata in Roverbella (MN), Via Benati n. 95 – 97 piano terra. Trattasi di area urbana legata all'uso di altre unità immobiliari (appartamento e garage) posta all'interno di compendio immobiliare a prevalente destinazione residenziale. Il cortile è pavimentato con masselli di cemento sui quali si è formata vegetazione spontanea. Il bene è identificato al catasto fabbricati: FG. 29 part. 990 cat. F1 consistenza 66 piano terra; al catasto terreni Fg 29 part. 990 qualità ente urbano superficie 00.00.66 mq. Confini: da nord in senso orario: FG. 29 – mapp.le 953/966/24/744/731/ e 22 sub 2. Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Regolarità edilizia: 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. Destinazione urbanistica: nel PGT vigente che il Comune di Roverbella (MN) ha adottato con D.C.C. n. 42 del 18.12.2012 ed approvato con D.C.C. n. 13 del 31.05.2013 efficace dal 25.09.2013 la zona in oggetto è classificata come AMBITO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' ed è normato dalle disposizioni dell'art. 129 delle NNTTAA. Servitù: il mappale 990 soffre di servitù di passaggio a favore del mappale 744 (altre ragioni) e dell'alloggio definito dal mapp. 27 sub 302 (bene 1) l'accesso è garantito dal transito sul mappale 22 sub 2 (bene 3) poi mappale 728(bene 5 – lotto 2) quindi mappale 729 e 28 (di altre ragioni, definita strada di uso comune) fino alla via pubblica (Via Benati). Stato conservativo: tenuto conto che trattasi di cortile con pavimentazione in masselli di cemento lo stato di conservazione è mediocre. Parti comuni: non vi sono parti comuni. L'immobile risulta libero.

BENE 3: Piena proprietà (1/1) di grande autorimessa, posta in Roverbella (MN), Via Benati n. 95-97 piano terra, annessa ad altre porzioni immobiliari (cortile e rustico) compresa nel complesso immobiliare con prevalente destinazione residenziale posizionato sulla via principale. Si tratta di edificio in muratura ordinaria intonacata con parti di mattoni a vista, pavimento in calcestruzzo staggiato, tetto in legno mono falda, coperto da coppi e con lattoneria in lamiera preverniciata. Esiste modesto impianto elettrico (con tubazione esterna) collegato ad altra unità. Sulla parete ovest è presente un grande serramento in legno che divide da altro garage. Il bene è identificato catastalmente al catasto fabbricati al FG. 29 part.

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

22 sub 2 cat. C/6 classe 4 consistenza 20 sup. cat. 24 mq rendita € 49,58 piano terra. Confini da nord in senso orario: Fg 29 mapp. 22 sub 1 (bene4 – lotto2) – mapp.le 953 – mappale 990 – (bene 2) mappale 731 mappale 728 (bene 5 – lotto2). Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Dall'esame della documentazione fornita il 9.11.2021 dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'unità immobiliare in oggetto sono stati individuati i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 149/87 del 15.7.1987 (non presente nel fascicolo), Concessione Edilizia n. 153/89 del 5.9.1989 per variante alla 149/87. Destinazione urbanistica: nel PGT vigente che il Comune di Roverbella (MN) ha adottato con D.C.C. n. 42 del 18.12.2012 ed approvato con D.C.C. n. 13 del 31.05.2013 efficace dal 25.09.2013 la zona in oggetto è classificata come AMBITO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' ed è normato dalle disposizioni dell'art. 129 delle NNTTAA. Servitù: l'immobile soffre di servitù di passaggio a favore dei mappali 990 (cfr. bene 2), 744 di altre ragioni, e mapp. 27 sub. 302 (cfr. bene 1); l'accesso avviene attraverso il mappale 728 e prima ancora dai mappali 729 – 28 (strada di altre ragioni di uso comune) verso la via pubblica (Via Benati). Stato conservativo: tenendo conto della modestia della costruzione lo stato conservativo è buono. Parti comuni: non vi sono parti comuni ma servitù di passaggio. Precisazioni: in caso di assegnazione separata (lotto 1 e lotto 2) dovrà essere tamponata l'apertura che attualmente mette in comunicazione con il garage adiacente. L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati e dei loro figli.

LOTTO 2: BENE 4 : piena proprietà di garage ubicato in Roverbella (MN), Via Benati n. 95 piano terra. Trattasi di grande autorimessa annessa ad altre porzioni immobiliari (cortile e rustico) posto in compendio immobiliare a prevalente destinazione residenziale posizionato sulla via principale, eretto con pareti laterali e spina in muratura di prismi in cemento color mattone e giunti stilati. Parete al fondo realizzata mediante rialzo murario di preesistente muro in sassi. Pilastri di facciata a mattoni pieni a vista. Pavimento in cemento staggiato,. Impianto elettrico a vista. Segni di infiltrazioni di acqua dal tetto. Addossata alla parete ovest esiste una baracca in legno con copertura in lastre di fibro cemento. Da demolire. L'immobile è censito al catasto fabbricati al FG 29 part. 22 sub 1 cat. C/6 classe 2 consistenza 58 sup.

cat. 67 mq. Rendita 104,84 piano terra. Confini: da nord in senso orario: Fg 29 mapp.le 728 – 753 – 22 sub 2 – 728. Estensione del bene 68,04 mq. Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare ex L. 47/85. Costruzione non antecedente al 1.9.1967. L'immobile non risulta agibile. Per l'unità immobiliare sono stati individuati i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia 149/87 del 15.07.1987 (non presente nel fascicolo); concessione edilizia n. 153/89 del 05.09.1989 in variante alla 149/87. L'accesso avviene attraverso il mappale 728 e prima ancora dai mappali 729 – 28 (strada di altre ragioni di uso comune) verso la via pubblica (Via Benati). Destinazione urbanistica: nel PGT vigente che il Comune di Roverbella (MN) ha adottato con DCC n. 42 del 18.12.2021 ed approvato con D.C.C. n. 13 del 31.05.2013 efficace dal 25.09.2013 la zona in oggetto è classificata come AMBITO RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' ed è normato dalle disposizioni dell'art. 129 delle NNTTAA. Servitù: l'accesso avviene attraverso il mapp. 728 e prima ancora dai mappali 729-28 (strada di altre ragioni di uso comune) verso la via pubblica (Via Benati). Stato conservativo: lo stato conservativo è buono per la parte strutturale (pareti e tetto) e scadente per i tamponamenti della parete d'ingresso. Parti comuni: non vi sono parti comuni. Immobile risulta libero.

BENE 5: piena proprietà di corte o resede posto in Roverbella (MN), Via Benati n. 95 – piano terra. Si tratta di cortile annesso ad altre porzioni immobiliari (garage e rustico), compreso nel complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale posizionato sulla via principale, con pavimentazione prevalente in ghiaia ed in parte in terra battuta. L'immobile è censito al catasto fabbricati al FG 29 part. 728 cat. F1 piano terra. Estensione mq. 445. Confini: da nord in senso orario del fg. 29 mapp. 20, 953, 22, 731, 730 e 729. Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria. Regolarità edilizia: l'immobile non risulta in regola con la L. 47/85. L'immobile non risulta agibile. Sull'area insiste una baracca di circa 70 mq. Alta mediamente 2.00 in legno ed altri materiali, con copertura in lastre fibro cemento. Da demolire. Costo di demolizione stimato dal CTU in euro 3.000,00. Destinazione urbanistica: nel PGT vigente che il Comune di Roverbella (MN) ha adottato con D.C.C. n. 42 del 18.12.2012 ed approvato con D.C.C. n. 13 del 31.05.2013 efficace dal 25.09.2013 la zona in oggetto è classificata come AMBITO

RESIDIENZIALE AD ALTA DENSITA' ed è normato dalle disposizioni dell'art. 129 delle NNTTAA. Servitù: il cortile soffre la servitù di passaggio a favore dei mappali 20 – 22 (stesso lotto) – 990 e 27 sub 302 (lotto 1) e 744; vi si accede attraverso il mappale 729 – 28 (strada di altre ragioni in uso comune) fino alla via pubblica (Via Benati). Stato conservativo: tenuto conto che trattasi di cortile in terra battuta lo stato di conservazione è normale. Parti comuni: non vi sono parti comuni. Il bene è nella disponibilità della esecutata. In corso di liberazione.

BENE 6: deposito ubicato in Roverbella (MN), Via Benati n. 95 piano terra. Si tratta di piccolo deposito con annesso ampio cortile collegato ad altre due porzioni immobiliari (garage e cortile), insistente in complesso a prevalenza residenziale, posto sulla via principale, costituito da vecchio e piccolo edificio costruito in muratura e tetto in legno con aperture laterali e frontali regolate da serramenti di bassissima qualità, privo di impianti. Pavimento in cemento. Tra il lato sud ovest del deposito e la muraglia è stato realizzata una baracca in legno e materiali, molto precaria. Da demolire con adeguato smaltimento. L'immobile risulta censito al catasto fabbricati: FG 29 particella 2589 sub 1 categoria C2 classe 5 consistenza 27 sup. cat. 94 mq rendita € 36,65 piano terra. Estensione 597 mq. Confini: da nord in senso orario: altro foglio di mappa, poi del fg. 29 mapp. 960, 728, 729, 633. Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza catastatale tra lo stato dei luoghi e la planimetria. Regolarità edilizia: l'immobile non risulta regolare per la L. 47/85. La costruzione è antecedente al 1.9.1967 (deposito in muratura). Per la baracca in legno – più recente – non sono stati rinvenuti titoli edilizi. Destinazione urbanistica: nel PGT vigente che il Comune di Roverbella (MN) ha adottato con D.C.C. n. 42 del 18.12.2012 ed approvato con D.C.C. n. 13 del 31.05.2013 efficace dal 25.09.2013 la zona in oggetto è classificata come AMBITO RESIDIENZIALE AD ALTA DENSITA' ed è normato dalle disposizioni dell'art. 129 delle NNTTAA. Servitù: al cortile e quindi al deposito si accede mediante il transito sul mappale 728 (stesso lotto) e sui mappali 729 – 28 (strada di altre ragioni in uso comune) fino alla via pubblica (Via Benati). Stato conservativo: pessimo essendo molto datato e carente di manutenzione. Nella corte sono presenti diversi materiali di scarto che dovranno essere smaltiti correttamente. La corte si trova in condizione di generale trascuratezza. Parti comuni: non vi sono parti comuni ma servitù di passaggio.

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

Il compendio immobiliare oggetto di procedura, costituente i due singoli lotti posti in vendita, è descritto nella relazione dell'esperto nominato, geom. Marco Caleffi datata 31.01.2022 allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it, oltre che sul Portale delle vendite pubbliche.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al DPR 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 succ. 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 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.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali dovute come per legge. **Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode: So.Ve.Mo. srl (C.F.: PRCFNC50L27A241T) e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com, tel: 0376 220694.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. C.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale stabilisce le seguenti condizioni di vendita:

1) a) prezzo base **LOTTO 1 (bene 1 – 2 – 3) € 130.900,00** l'offerta minima non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto del 25% (euro 98.175,00)

La vendita degli immobili non è soggetta ad IVA.

b) prezzo base **LOTTO 2 (bene 4 – 5 – 6) € 117.980,00** l'offerta minima non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto del 25% (euro 88.485,00)

2) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare le offerte di acquisto, **almeno due giorni liberi** (22.09.2022 entro le ore

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

12,00) prima della data fissata per la vendita, **o in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26/02/2015 n. 32 artt 12 e segg, depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, **ovvero, in forma cartacea in busta chiusa** presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell’IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 S. Giorgio Bigarello (MN) ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

IN VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società **ASTE GIUDIZIARIE InLinea SPA** (tramite il portale: www.astetelematiche.it). Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il 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. 3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4. 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. 5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma

dell'articolo 12, comma 1, lettera n). **2.** Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento. **3.** Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto. **4.** Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica **1.** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. **2.** L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. **3.** Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). **4.** L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c., l'ordinanza di delega stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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,

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

anche a norma dell'art. 579 c.p.c. Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

IN VIA CARTACEA: 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. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite in Cancelleria.

L'offerta dovrà contenere: le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico), l'indicazione del numero dello'esecuzione, dei dati identificativi del bene, del prezzo che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto arrotondato all'unità di euro, del tempo e modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici, Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegato all'offerta.

L'offerente, nella dichiarazione di offerta o in foglio separato, purché inserito nella busta, dovrà altresì dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di delega del GE, pubblicati online sui siti di cui sotto, unitamente al presente avviso.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Susanna Gargioni ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: Codice Iban IT53 N070 7611 5000 0000 0304 031

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

intestato a Tribunale di MN - proc. Esec.117/21 RGE per un importo pari o non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario (come previsto per la modalità di offerta telematica), il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) della data ultima di presentazione delle offerte, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione.

- copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni; in caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia.

Si precisa che:

- l'offerta potrà essere fatta anche a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale, sia per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. ultimo comma. Nel caso in cui il procuratore legale, cioè avvocato, sia risultato aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data **non successiva alla vendita stessa**.

- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

Non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona/e diversa/e rispetto a quella/e che avranno sottoscritto l'offerta.

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

La busta non sarà ricevuta se dovesse pervenire oltre il termine sopra indicato.

L'offerta non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra indicato o se non accompagnata dalla cauzione, nei modi e nella misura sopra stabiliti.

In caso più soggetti formulino una unica offerta, per il diritto posto in vendita, essi dovranno specificare nell'offerta le quote che ciascuno intende acquistare, ferma la solidarietà nel pagamento del prezzo.

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime legale di comunione dei beni ed intenda risultare proprietario esclusivo del bene eventualmente oggetto di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 Codice Civile, si fa presente che entrambi i coniugi (offerente e non offerente) dovranno essere presenti il giorno della vendita senza incanto al fine di rendere a verbale la dichiarazione in ordine alla personalità dell'acquisto con espressa esclusione del bene dal regime della comunione legale, fermo restando che il solo coniuge offerente parteciperà all'asta.

L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione all'offerente anche qualora non compaia all'udienza fissata per l'esame delle offerte o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara, sia in caso di unico offerente, sia in caso di più offerenti purché l'offerta proposta risulti comunque la più vantaggiosa.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

3) Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti in persona o per delega o on line; si precisa che potrà partecipare

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

In caso di unica offerta.

Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta; se l'offerta sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita se non siano state presentate istanze di assegnazione. Solo nel primo esperimento di vendita anche in caso di istanza di assegnazione e di offerta di prezzo inferiore al prezzo base ma in maniera non superiore ad 1/4, il professionista delegato potrà non dar luogo all'assegnazione qualora ritenga che possa essere ricavato prezzo superiore a quello offerto.

In caso di pluralità di offerte.

Se vi saranno più offerte il delegato alla vendita, verificata la regolarità delle stesse, inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo fin da ora che i rilanci minimi, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, dovranno essere di € 3.000,00

In caso di mancata partecipazione degli offerenti alla gara risulterà aggiudicatario chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, ossia quella con l'indicazione del maggior prezzo, in caso di parità del prezzo offerto sarà ritenuta più vantaggiosa l'offerta che prevede il minor termine per il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e in caso di ulteriore identità delle circostanze di cui sopra, risulterà aggiudicatario chi avrà prestato la cauzione maggiore. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite.

4) L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel diverso termine indicato nell'offerta, la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, l'IVA, oltre un fondo spese pari circa al 20% del prezzo di aggiudicazione** (o il diverso importo indicato tempestivamente dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, salve integrazioni e/o restituzioni a seguito di conteggio finale) a copertura degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista ex d.m. 227/2015 poste dalla legge a suo carico. Il tutto o a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Banca Cremasca Mantovana: Codice Iban IT53 N070 7611 5000 0000 0304 031 intestato a Tribunale di MN-Proc. Esec. 117/21 RGE e depositare la ricevuta di versamento nello studio di quest'ultimo in Volta Mantovana (MN), Piazza Cantarana n. 10, oppure inviarla via email all'indirizzo susannagargioni@libero.it.

In caso di mancato versamento del saldo-prezzo e delle spese necessarie per il trasferimento entro 120 gg. dall'aggiudicazione provvisoria, o nel diverso termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione versata, e potrà essere condannato a norma dell'art. 587 c.p.c.

Nel caso si trattasse di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. 1/09/1993 n. 385). Ove non intenda subentrare nel mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario esecutante, nel termine previsto, della parte residua del prezzo, dedotta la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione da imputare alle spese prededucibili e da corrispondere al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile o comunque della somma che sarà indicata dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'Istituto di credito non si attivi precisando le coordinate bancarie, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di contratti di finanziamento ex art 585 c. 3 c.p.c..

5) Al momento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato, in originale:

- eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare, documentando il proprio diritto (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo, etc.)

Si invita, inoltre, l'aggiudicatario a comunicare al Professionista delegato, quanto prima possibile, se non lo ha già fatto nell'offerta, se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato (ex art. 585, c. 3, c.p.c.).

6) Si avverte inoltre che il Professionista Delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – imposte, spese e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario. Eseguirà inoltre le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri nonché delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E., a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per dette formalità saranno a carico della procedura ma che potranno essere anticipate dall'aggiudicatario e successivamente essergli restituite.

Da ultimo si avvisa:

che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (DPR 380/2001), come da perizia (che si invita gli offerenti a leggere attentamente), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere vivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore — per qualsiasi motivo non considerati, anche occulti e comunque non evidenziati in perizia,

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario per facoltà concessagli dalla legge, ricorrendone le condizioni, potrà avvalersi della disciplina dell'art. 40 della l 28/02/1985 n. 47, come modificato ed integrato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n. 380 o delle sanatorie edilizie previste dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia alla data della vendita, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto del decreto di trasferimento.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a cura della procedura; se i beni dovessero essere occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima, ordinanza di vendita e fotografie di quanto posto in vendita, unitamente agli allegati (planimetrie ed eventuali contratti di locazione o affitto) su rete internet sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti: www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, nonché sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova", a spese del creditore precedente.

In caso di esito negativo della vendita di cui sopra il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587, 591 cpc; riducendo prezzo base e offribile;

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal professionista delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Susanna Gargioni
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza Cantarana n. 10 46049 Volta Mantovana MN
telefono 0376/838540 fax 0376/802182
E-mail: susannagargioni@libero.it

presso il proprio studio o presso la casa delle Aste di Mantova presso la sede dell'IVG di Mantova;

che va riservata al Giudice dell'Esecuzione 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.

Maggiori informazioni, oltre che sugli anzidetti siti, potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato in Volta Mantovana (MN), Piazza Cantarana n. 10 (tel. 0376/838540 – e mail: susannagargioni@libero.it) e presso il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl Tel. 0376/220694.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

Mantova, lì 07.07.2022

Il professionista delegato

Avv. Susanna Gargioni