

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura esecutiva immobiliare n. 42/2020 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Gibelli

Professionista Delegato: Avv. Alberto Gandolfi

Studio: Piazza F. Cavallotti, 11 - 46100 Mantova

Tel. 0376.328379 - Cell. 335.5857639 - Fax 0376.221862

Email: alberto.gandolfi@cavallotti11.it - PEC: alberto.gandolfi@mantova.pecavvocati.it

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° Esperimento di vendita

Il Professionista Delegato Avv. Alberto Gandolfi,

VISTA

l'ordinanza in data 07/05/2021 con cui il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Gibelli lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n.59/2012 R.G.E.,

AVVISA

che il giorno di **giovedì 23 settembre 2021 alle ore 15:00 presso la sede della Casa delle Aste di Mantova**, in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n.3 - presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova So.ve.mo. S.r.l. -, avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., con modalità telematica sincrona mista, dei beni immobili qui di seguito descritti.

LOTTO 1

UBICAZIONE

Comune di Gazzuolo (MN) Località Nocegrossa, Via P.G.I. Bonacolsi n.ri 9 e 11.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%).

DESCRIZIONE

Bene n.1

Casa di abitazione ad un unico piano fuori terra, posto al civico n.9 di Via P.G.I. Bonacolsi, composta da un locale ingresso, un locale pranzo soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto ed un locale bagno, per una superficie lorda complessiva di mq. 62,00 circa, dotata di ampio cortile antistante (che consente l'accesso dalla Via Bonacolsi anche al Bene n.2 ed al Bene n.10) e di ampio giardino



retrostante di proprietà esclusiva, per una superficie lorda complessiva di mq. 998,00 circa.

Bene n.2

Fabbricato ex rurale a due piani fuori terra, posto al civico n.11 di Via P.G.I. Bonacolsi, utilizzato come rustico di servizio del Bene n.1, composto al piano terra da locale caldaia, tre locali ripostiglio e due portici barchessa, al piano primo da un locale fienile e due locali soffitta, per una superficie lorda complessiva di mq. 168,00 circa,

Bene n.10

Garage a servizio dell'abitazione identificata come Bene n.1 e facente parte del piano terra del fabbricato identificato come Bene n.2, posto al civico n.11 di Via P.G.I. Bonacolsi, per una superficie lorda complessiva di mq. 28,00 circa.

Si precisa che le tre unità Bene n.1, Bene n.2 e Bene n.10 hanno accesso pedonale e carraio dalla Via P.G.I. Bonacolsi tramite il cortile antistante facente parte del Bene n.1 ma utilizzato in comune.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gazzuolo (MN) come segue:

Bene n.1

- foglio 15, mappale 172 sub 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 3,5, superficie catastale 80 mq., rendita € 253,06, piano T.

Bene n.2

- foglio 15, mappale 172 sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 115, superficie catastale 143 mq., rendita € 106,91, piano T-1.

Bene n.10

- foglio 15, mappale 172 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 24, superficie catastale 28 mq., rendita € 38,42, piano T.

MIGLIORE DESCRIZIONE

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/oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta in data 24/02/2021 dall'Arch. Nicola Pallavicini, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla relazione dell'Esperto, i beni immobili oggetto di vendita risultano liberi da locazioni ma di fatto occupati, senza titolo, con beni mobili collocati da familiari del debitore esecutato.

CONFORMITÀ CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

Le planimetrie catastali degli immobili sono conformi allo stato di fatto dei



luoghi, a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dall'Arch. Nicola Pallavicini mediante modello DOCFA presentato all'Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio del Territorio in data 19/02/2021 al protocollo MN0009578.

In ordine alla regolarità edilizia, dalla relazione dell'Esperto risulta quanto segue.

Quanto al Bene n.1

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

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che l'abitazione oggetto dell'esecuzione è stata realizzata dopo il 1 Settembre 1967.

Per l'abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare sono state presentate le seguenti pratiche:

- concessione edilizia per nuova costruzione abitazione presentata dal Signor al Comune di Gazzuolo (MN) il 12/10/1971 Prot. 3518 e autorizzata con concessione edilizia n. 553 del 22/10/1971.

- il giorno 08/08/1972 Prot. 3032 veniva presentata dal Signor dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità. Il comune rilasciava licenza di abitabilità il giorno 03/12/1972.

(vedasi Allegato 6 - Lotto 1)

Lo scrivente C.T.U. analizzate le pratiche edilizie può dichiarare la conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare che l'immobile abitativo è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia posta nel locale autoclave (Bene 2) ad oggi non funzionante.

L'impianto elettrico è obsoleto e non a norma. Gli impianti necessitano di essere completamente rifatti. (vedasi Allegato 4 - Lotto 1)

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Gazzuolo (MN) e dal sopralluogo effettuato è emerso come le planimetrie dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

L'unità oggetto dell'esecuzione non è provvista di dichiarazione dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e idrico. (vedasi Allegato 6 - Lotto 1)”

Quanto al Bene n.2

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

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il



sottoscritto C.T.U. può dichiarare che l'immobile oggetto dell'esecuzione è stata realizzata prima del 1 Settembre 1967.

Per il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare è stata rinvenuta solamente la pratica di manutenzione straordinaria del tetto in legno lesionato, presentata dal Signor al Comune di Gazzuolo (MN) il 25/02/1985 Prot. 783.

(vedasi Allegato 6 - Lotto 1)

Lo scrivente C.T.U. analizzate le pratiche edilizie può dichiarare la conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare che l'immobile è completamente sprovvisto di impianti. Nel locale autoclave è posta la caldaia, non funzionante, per il riscaldamento e acqua sanitaria dell'abitazione (Bene 1). L'impianto elettrico del locale autoclave è obsoleto e non a norma. Gli impianti necessitano di essere completamente rifatti. (vedasi All.to 4 - Lotto 1).

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Gazzuolo (MN) e dal sopralluogo effettuato è emerso come le planimetrie dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

L'unità oggetto dell'esecuzione non è provvista di dichiarazione dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e idrico. (vedasi Allegato 6 - Lotto 1)”

Quanto al Bene n.10

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

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che l'immobile oggetto dell'esecuzione è stata realizzata prima del 1 Settembre 1967.

Per il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare è stata e rinvenute solamente la pratica di manutenzione straordinaria del tetto in legno lesionato, presentata dal Signor al Comune di Gazzuolo (MN) il 25/02/1985 Prot. 783. Agli atti non risulta certificato Agibilità. (vedasi Allegato 6 - Lotto 1)

Lo scrivente C.T.U. analizzate le pratiche edilizie può dichiarare la conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare che l'unità è sprovvista di impianti. (vedasi Allegato 4 - Lotto 1)”



In ogni caso si precisa che, in caso di insufficienza delle notizie relative alla situazione urbanistico-edilizia degli immobili di cui agli artt. 46 D.P.R. n.380/2001 e 40 Legge n.47/1985, o comunque in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà presentare la domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 46 comma 5° D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6° Legge n.47/1985.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni compresi nel Lotto 1 sono esenti da certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2° D.P.R. n.380/2001, trattandosi di aree che costituiscono pertinenze di edifici censiti al Catasto Fabbricati e che, al tempo stesso, risultano avere una superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati.

LOTTO 2

UBICAZIONE

Comune di Gazzuolo (MN) Località Nocegrossa, Via Libertà n.98.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%).

DESCRIZIONE

Bene n.3

Casa di abitazione su due piani fuori terra, posta al civico n.98 di Via Libertà, composta al piano terra da un locale ingresso, una scala di accesso al piano superiore, una locale soggiorno, un locale pranzo, un locale cucina, un piccolo disimpegno ed un locale caldaia, un ulteriore locale disbrigo con scala di accesso al piano superiore, al piano primo da un vano scale, tre camere da letto, due locali bagno, un disimpegno e due stanze ulteriori, per una superficie lorda complessiva di mq. 391,00 circa.

Bene n.8

Fabbricato a destinazione magazzino su un piano fuori terra, posto al civico n.98 di Via Libertà, composto da una pluralità di locali ad uso deposito, ripostiglio, ufficio, bagno e spogliatoio, per una superficie lorda complessiva di mq. 710,00 circa.

Bene n.9

Garage a servizio dell'abitazione identificata come Bene n.3 su un piano fuori terra, posto al civico n.98 di Via Libertà, per una superficie lorda complessiva di mq. 28,00 circa.

Si precisa che le tre unità Bene n.3, Bene n.8 e Bene n.9:

- hanno in comune la proprietà di un ampio cortile della superficie lorda complessiva di mq. 575,00 circa;
- hanno accesso dal cancello pedonale e carraio di Via Libertà n.98 tramite



stradello comune con altre unità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gazzuolo (MN) come segue:

Bene n.3

- foglio 15, mappale 195 sub 302, categoria A/3, classe 4, consistenza 12, superficie catastale 345 mq., rendita € 681,72, piano T-1.

Bene n.8

- foglio 15, mappale 195 sub 304, categoria C/2, classe 1, consistenza 656, superficie catastale 716 mq., rendita € 609,83, piano T.

Bene n.9

- foglio 15, mappale 195 sub 303, categoria C/6, classe 2, consistenza 22, superficie catastale 28 mq., rendita € 35,22, piano T.

Si precisa che le tre unità Bene n.3, Bene n.8 e Bene n.9:

- hanno in comune la proprietà del cortile identificato dal mappale 195 sub 305;

- hanno accesso dal cancello pedonale e carraio di Via Libertà n.98 tramite lo stradello, comune con altre unità, identificato dal mappale 592.

MIGLIORE DESCRIZIONE

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/oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta in data 24/02/2021 dall'Arch. Nicola Pallavicini, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla relazione dell'Esperto, i beni immobili oggetto di vendita risultano liberi da locazioni ma di fatto occupati, senza titolo, da familiari del debitore esecutato; la liberazione sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, come già ordinato dal Giudice dell'Esecuzione.

CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

Le planimetrie catastali degli immobili sono conformi allo stato di fatto dei luoghi, a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dall'Arch. Nicola Pallavicini mediante modello DOCFA presentato all'Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio del Territorio in data 19/02/2021 al protocollo MN0009578.

In ordine alla regolarità edilizia, dalla relazione dell'Esperto risulta quanto segue.

Quanto al Bene n.3

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



alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che l'immobile oggetto dell'esecuzione è stato realizzata prima del 1 Settembre 1967.

Per il fabbricato residenziale oggetto dell'esecuzione immobiliare sono state rinvenute presso Ufficio Tecnico Comune di Gazzuolo, le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 1671 del 1980 per trasformazione locale rustico in servizi igienici annessi al laboratorio artigianale, presentata il 07/08/1980 Prot. 3145 dal Signor

Veniva rilasciata dal Comune di Gazzuolo (MN) concessione edilizia n.1671 il 23/09/1980.

- Domanda presentata dal Signor per concessione edilizia n. 1701 del 20/11/1980 Prot. 4441 per tinteggiatura facciate abitazione, autorizzata dal comune con Concessione edilizia del 23/01/1980.

- Domanda concessione edilizia presentata dal Signor per realizzazione recinzione, n. 1558 del 14/02/1980 Prot. 682, autorizzata dal comune con concessione n. 1558 del 25/02/1980.

- Domanda concessione edilizia n. 1946 del 15/07/1982 Prot.2550 presentata dal signor per realizzazione recinzione e pavimentazione stradello. Veniva rilasciata concessione n.1946/2016 il 03/03/1983.

- Concessione edilizia presentata dal Signor per trasformazione di fienile in abitazione n. 57/1986 del 22/04/1986 Prot. 1566. Veniva richiesto dal comune per il rilascio della concessione il parere USSL e versamento oneri urbanizzazione. Non è stata trovata agli atti concessione edilizia rilasciata. I lavori di trasformazione del fienile non risultano realizzati.

- Integrazione documenti presentata dalla Signora il 22/03/1999 Prot. 1530 e il 19/04/1999 Prot. 2083, alla domanda di agibilità presentata dai proprietari precedenti il 27/07/1981 Prto. 2958.

Dalla ricerca effettuata non risulta copia del certificato di agibilità. Si ritiene rilasciato per silenzio accoglimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 425/94, come da comunicazione del tecnico all'ASL " Distretto veterinario" del 19/12/2000 Prot. 4239. (vedasi Allegato 6 - Lotto 2)

Lo scrivente C.T.U. analizzate le pratiche edilizie può dichiarare la conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità oggetto dell'esecuzione è sprovvista di dichiarazione dell'impianto elettrico, impianto termico e idrico.

Per l'unità oggetto dell'esecuzione immobiliare non risulta redatto il certificato prestazione energetica (APE).”

Quanto al Bene n.8

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

alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che l'immobile oggetto dell'esecuzione è stato realizzata in più anni a partire dal 1967.

Per il magazzino deposito oggetto dell'esecuzione immobiliare sono state rinvenute presso Ufficio Tecnico Comune di Gazzuolo, le seguenti pratiche:

- Domanda concessione edilizia del 09/09/1967 presentata dal Signor per costruzione laboratorio artigianale, e autorizzata con concessione edilizia n. 242 del 22/09/1967.

Il giorno 03/05/1969 veniva presentata richiesta di agibilità dell'immobile, per il quale è stata rilasciato certificato agibilità dal Comune n. 242 il 28/08/1969.

- Domanda concessione edilizia del 30/03/1979 presentata dal Signor per costruzione magazzino-laboratorio, autorizzata con concessione edilizia n. 1433/1446 del 28/06/1979 Prot. 1203.

Il giorno 27/007/1981 veniva presentata comunicazione fine lavori e richiesta di agibilità dell'immobile, per il quale è non stata reperito agli atti il certificato agibilità del Comune di Gazzuolo.

- il 15/11/1979 il signor Signor presenta al comune di Gazzuolo richiesta di concessione edilizia gratuita per demolizione fabbricato esistente a destinazione barchessa, autorizzata con concessione edilizia n. 1526 del dicembre 1979.

- Domanda concessione edilizia gratuita presentata dal Signor per realizzazione recinzione, n. 1558 del 14/02/1980 Prot. 682, autorizzata dal comune con concessione n. 1558 del 25/02/1980.

- Domanda concessione edilizia del 21/03/1980 Prot.1167 presentata dal signor per costruzione di locale da adibire a magazzino, autorizzata con concessione n.1167 il 13/03/1980.

- Domanda di concessione edilizia del 14/01/1982 presentata dal Signor per cambio destinazione d'uso di un locale laboratorio in negozio, autorizzato con concessione edilizia 1874 del 16/02/1982 Prot. 139.

- Domanda autorizzazione presentata dal Signor per costruzione recinzione e realizzazione pavimentazione stradello per la quale veniva rilasciata concessione n. 1946/2016 del 03/03/1983 Prot. 2550.

- Domanda autorizzazione presentata dal Signor per sistemazione esterna accesso su via Bonacolsi, autorizzata con concessione edilizia n. 91/84 del 29/11/1984 Prot. 3668.

- Denuncia inizio attività presentata dalla Signora il 02/02/1998 Prot. 504 per adeguamento locali magazzino-deposito per essere utilizzati della ditta Il giorno 16/04/1998 Prot. 1378 il tecnico dichiarava che i lavori erano ultimati e conformi al progetto presentato.

- Integrazione documenti presentata dalla Signora il 22/03/1999 Prot. 1530 e il 19/04/1999 Prot. 2083, alla domanda di agibilità presentata dai proprietari precedenti il 27/07/1981 Prto. 2958.

Dalla ricerca effettuata non risulta copia del certificato di agibilità. Si ritiene rilasciato per silenzio accoglimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 425/94, come



da comunicazione del tecnico all'ASL " Distretto veterinario" del 19/12/2000 Prot. 4239. (vedasi Allegato 6 - Lotto 2)

Lo scrivente C.T.U. analizzate le pratiche edilizie può dichiarare la conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità oggetto dell'esecuzione è sprovvista di dichiarazione dell'impianto elettrico, impianto termico e idrico.

Per l'unità oggetto dell'esecuzione immobiliare non risulta redatto il certificato prestazione energetica (APE).

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Gazzuolo (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come le planimetrie dell'immobile oggetto dell'esecuzione, autorizzate, NON siano conformi allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico si riscontrano le seguenti difformità con lo stato attuale dei luoghi:

- all'interno del locale magazzino vicino al portone carraio con accesso sul cortile laterale è stato realizzato un antibagno e bagno;

- all'interno del magazzino posto in angolo dell'edificio è stato ricavato un ufficio e due ripostigli;

- la porta da 80 cm del locale magazzino con ingresso dal cortile vicino al locale ripostiglio è stata tamponata;

- davanti al ripostiglio è stata ricavata un portico legnaia;

- sono rappresentati dei bagni all'interno del magazzino (c.e. 1167/1980) attualmente non esistenti; (Vedasi Allegato 4 e 6 - Lotto 2)

Lo scrivente C.T.U. a seguito dell'incontro con il tecnico del Comune di Gazzuolo (MN), può dichiarare che è possibile presentare domanda di sanatoria con cambio destinazione d'uso dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001.

Il portico legnaia posto davanti al locale ripostiglio non è sanabile e va demolito. La copertura in lastre di fibro cemento tipo "Eternit" del locale ripostiglio e della legnaia, da demolire, vanno smontate e bonificate. Le spese per la bonifica della copertura e di demolizione della legnaia sono da ipotizzare in € 3.800,00.

Nello specifico si possono ipotizzare i costi per pratica di sanatoria come segue:

- progetto di sanatoria : € 1.500,00 circa;

- sanzione pecuniaria - Ex art.37 T.U. edilizia del D.P.R. n.380 del 2001, imposta dal Comune di Gazzuolo: 1.500,00 € circa;

- diritti di segreteria: € 100,00;

Totale costo: 3.100,00 €"

Quanto al Bene n.9

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

alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che l'unità oggetto dell'esecuzione è stata realizzata prima del 1 Settembre 1967.

Per il garage annesso al fabbricato residenziale (bene 3) oggetto dell'esecuzione immobiliare sono state rinvenute presso Ufficio Tecnico Comune di Gazzuolo, le seguenti pratiche:

- Domanda presentata dal Signor per concessione edilizia n. 1701 del 20/11/1980 Prot. 4441 per tinteggiatura facciate abitazione, autorizzata dal comune con Concessione edilizia del 23/01/1980.

- Integrazione documenti presentata dalla Signora il 22/03/1999 Prot. 1530 e il 19/04/1999 Prot. 2083, alla domanda di agibilità presentata dai proprietari precedenti il 27/07/1981 Prto. 2958.

Dalla ricerca effettuata non risulta copia del certificato di agibilità. Si ritiene rilasciato per silenzio accoglimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 425/94. Vedasi comunicazione del tecnico all'ASL " Distretto veterinario" del 19/12/2000 Prot. 4239. (vedasi Allegato 6 Lotto 2)

Lo scrivente C.T.U. analizzate le pratiche edilizie può dichiarare la conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

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

In ogni caso si precisa che, in caso di insufficienza delle notizie relative alla situazione urbanistico-edilizia degli immobili di cui agli artt. 46 D.P.R. n.380/2001 e 40 Legge n.47/1985, o comunque in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà presentare la domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 46 comma 5 D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6 Legge n.47/1985.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni compresi nel Lotto 2 sono esenti da certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2° D.P.R. n.380/2001, trattandosi di aree che costituiscono pertinenze di edifici censiti al Catasto Fabbricati e che, al tempo stesso, risultano avere una superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati.

LOTTO 3

UBICAZIONE

Comune di Gazzuolo (MN) Località Nocegrossa, Via P.G.I. Bonacolsi s.n.c. e Via Libertà n.98.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA



Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%).

DESCRIZIONE

Bene n.4

Fabbricato ex rurale su due piani fuori terra, posto alla Via P.G.I. Bonacolsi s.n.c., composto al piano terra da un locale rustico, due locali ripostiglio ed un locale ripostiglio cantina, al piano primo da un unico locale fienile, per una superficie lorda complessiva di mq. 214,00 circa, dotato di cortile antistante di proprietà esclusiva, per una superficie lorda complessiva di mq. 95,00 circa, gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

Bene n.11

Terreno edificabile utilizzato come giardino (piantumato con fiori e piante) per una superficie lorda complessiva di mq. 706,00 circa, accessibile dal cancello pedonale e carraio di Via Libertà n.98 mediante stradello in proprietà comune con altre unità, identificato dal mappale 592.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Gazzuolo (MN) come segue:

Bene n.4

- foglio 15, mappale 544 sub 1 graffato 430, categoria C/2, classe 1, consistenza 192, superficie cat. 225 mq., rendita € 178,49, piano T-1.

Bene n.11

- foglio 15, mappale 593, categoria F1, superficie cat. 706 mq., piano T.

MIGLIORE DESCRIZIONE

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/oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta in data 24/02/2021 dall'Arch. Nicola Pallavicini, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla relazione dell'Esperto, i beni immobili oggetto di vendita risultano liberi da locazioni; il fabbricato identificato come Bene n.4 risulta di fatto occupato, senza titolo, con beni mobili collocati da familiari del debitore esecutato.

CONFORMITÀ CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

Le planimetrie catastali degli immobili sono conformi allo stato di fatto dei luoghi, a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dall'Arch. Nicola Pallavicini mediante modello DOCFA presentato all'Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio del Territorio in data 19/02/2021 al protocollo MN0009578.

In ordine alla regolarità edilizia, dalla relazione dell'Esperto risulta quanto



segue.

Quanto al Bene n.4

“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.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che l'immobile oggetto dell'esecuzione è stata realizzato prima del 1 Settembre 1967.

Per il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare non è stata rinvenute nessuna pratica edilizia presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Gazzuolo(MN). (vedasi Allegato 6 Lotto 3)

Lo scrivente C.T.U. analizzate le pratiche edilizie può dichiarare la conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare che l'immobile è completamente sprovvisto di impianti.

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare è stato realizzato prima del 1 Settembre 1967. Inerente al fabbricato non è stata rinvenute nessuna pratica edilizia presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Gazzuolo(MN)”.

Quanto al Bene n.11

Nulla da rilevare in ordine alla regolarità edilizia, trattandosi di terreno.

In ogni caso si precisa che, in caso di insufficienza delle notizie relative alla situazione urbanistico-edilizia degli immobili di cui agli artt. 46 D.P.R. n.380/2001 e 40 Legge n.47/1985, o comunque in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà presentare la domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 46 comma 5 D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6 Legge n.47/1985.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno compreso nel Bene n.4 è esente da certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2° D.P.R. n.380/2001, trattandosi di area che costituisce pertinenza di edifici censiti al Catasto Fabbricati e che, al tempo stesso, risulta avere una superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati.

Come risulta dal CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Gazzuolo in data 24/05/2021 al prot. n. 2988, che verrà allegato al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 591 bis comma 8° c.p.c., il terreno identificato come Bene n.11 (mappale 593) ai sensi del vigente P.G.T. risulta inserito negli "Ambiti Tessuto Urbano Consolidato -



Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato – Ambiti di Tessuto Consolidato prevalentemente residenziali a edilizia semiestensiva”.



LOTTO 4

UBICAZIONE

Comune di Gazzuolo (MN) Località Nocegrossa, Strada Provinciale 420.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%).

DESCRIZIONE

Bene n.6

Terreno agricolo incolto della superficie lorda di complessivi mq. 790,00 circa, accessibile sia dalla Strada Provinciale 420 sia da stradello agricolo interno di servizio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili sono identificati nel Catasto Terreni del Comune di Gazzuolo (MN) come segue:

Bene n.6

- foglio 14, mappale 107, qualità prato, classe 2, superficie ha 00.07.90, reddito dominicale € 3,25, reddito agrario € 3,26.

MIGLIORE DESCRIZIONE

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/oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta in data 24/02/2021 dall'Arch. Nicola Pallavicini, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla relazione dell'Esperto, il bene immobile oggetto di vendita risultano libero da locazioni o altre forme di occupazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO

Dalla relazione dell'Esperto, risulta quanto segue:

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

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.....”.

“..... L'immobile principale ed il fabbricato secondario (legnaia) per caratteristiche costruttive e tipologiche sono ascrivibili ad una data anteriore al



01/09/1967.

Il nucleo originale dell'abitazione è rappresentato sulle mappe del catasto del Regno Lombardo Veneto; l'abitazione e gli annessi sono riportati sulle mappe catastali di impianto e rappresentati sull'estratto di cui al VOLO GAI 1954-1955 (vedi Allegato 03).

L'abitazione è stata completamente ristrutturata in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

"Autorizzazione per lavori edili di straordinaria manutenzione" del 02/07/1986 prot. 8375/86 rilasciata dal Comune di Suzzara: "Sostituzione copertura e solai, opere di manutenzione straordinaria".

"Autorizzazione per lavori edili di straordinaria manutenzione" del 01/08/1988 prot. 6853/88 rilasciata dal Comune di Suzzara: "Variante autorizzazione n. 8375/86 del 02/07/1986".

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli immobili sono conformi alle autorizzazioni edilizie".

In ogni caso si precisa che, in caso di insufficienza delle notizie relative alla situazione urbanistico-edilizia degli immobili di cui agli artt. 46 D.P.R. n.380/2001 e 40 Legge n.47/1985, o comunque in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà presentare la domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 46 comma 5 D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6 Legge n.47/1985.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Gazzuolo in data 24/05/2021 al prot. n. 2988, che verrà allegato al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 591 bis comma 8° c.p.c., il terreno identificato come Bene n.6 (mappale 107) ai sensi del vigente P.G.T. risulta inserito negli "Ambiti del sistema agricolo - Campagna Periurbana", ricadente inoltre, totalmente, nella fascia di rispetto stradale della viabilità esistente.

LOTTO 5

UBICAZIONE

Comune di Gazzuolo (MN) Località Nocegrossa, Via Libertà n.98.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%).

DESCRIZIONE

Bene n.7

Terreno edificabile utilizzato come giardino (piantumato con fiori e piante)



della superficie lorda di complessivi mq. 749,00 circa, accessibile dal cancello pedonale e carraio di Via Libertà n.98 mediante stradale in proprietà comune con altre unità, identificato dal mappale 592.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili sono identificati nel Catasto Terreni del Comune di Gazzuolo (MN) come segue:

Bene n.7

- foglio 15, mappale 590, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.07.49, reddito dominicale € 6,93, reddito agrario € 6,00.

MIGLIORE DESCRIZIONE

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/oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta in data 24/02/2021 dall'Arch. Nicola Pallavicini, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla relazione dell'Esperto, il bene immobile oggetto di vendita risultano libero da locazioni o altre forme di occupazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO

Dalla relazione dell'Esperto, risulta quanto segue:

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

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.....".

"..... L'immobile principale ed il fabbricato secondario (legnaia) per caratteristiche costruttive e tipologiche sono ascrivibili ad una data anteriore al 01/09/1967.

Il nucleo originale dell'abitazione è rappresentato sulle mappe del catasto del Regno Lombardo Veneto; l'abitazione e gli annessi sono riportati sulle mappe catastali di impianto e rappresentati sull'estratto di cui al VOLO GAI 1954-1955 (vedi Allegato 03).

L'abitazione è stata completamente ristrutturata in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

"Autorizzazione per lavori edili di straordinaria manutenzione" del 02/07/1986 prot. 8375/86 rilasciata dal Comune di Suzzara: "Sostituzione copertura e solai, opere di manutenzione straordinaria".

"Autorizzazione per lavori edili di straordinaria manutenzione" del 01/08/1988 prot. 6853/88 rilasciata dal Comune di Suzzara: "Variante autorizzazione n. 8375/86 del 02/07/1986".

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli immobili sono conformi alle autorizzazioni edilizie".

In ogni caso si precisa che, in caso di insufficienza delle notizie relative alla situazione urbanistico-edilizia degli immobili di cui agli artt. 46 D.P.R. n.380/2001 e 40 Legge n.47/1985, o comunque in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà presentare la domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 46 comma 5 D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6 Legge n.47/1985.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Gazzuolo in data 24/05/2021 al prot. n. 2988, che verrà allegato al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 591 bis comma 8° c.p.c., il terreno identificato come Bene n.7 (mappale 590) ai sensi del vigente P.G.T. risulta inserito negli "Ambiti Tessuto Urbano Consolidato - Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato - Ambiti di Tessuto Consolidato prevalentemente residenziali a edilizia semiestensiva".

CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE

I beni immobili vengono venduti al prezzo base di seguito indicato.

Lotto 1: euro 56.100,00 (cinquantaseimilacento)

Lotto 2: euro 197.200,00 (centonovantasettemiladuecento)

Lotto 3: euro 18.280,00 (diciottomiladuecentoottanta)

Lotto 4: euro 3.400,00 (tremilaquattrocento)

Lotto 5: euro 28.900,00 (ventottomilanovecento)

OFFERTA MINIMA

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore fino ad un quarto rispetto del prezzo base, e così per un'offerta minima (arrotondata alla decina superiore) pari a:

Lotto 1: euro 42.080,00 (quarantaduemilaottanta)

Lotto 2: euro 147.900 (centoquarantasettemilanovecento)

Lotto 3: euro 13.710,00 (tredicimilasettecentodieci)

Lotto 4: euro 2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta)

Lotto 5: euro 21.680,00 (ventunomilaseicentoottanta)

Si precisa che l'offerta inferiore all'offerta minima come sopra indicata sarà senz'altro dichiarata inammissibile.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono essere presentate a pena di inefficacia **entro le ore 12:00 del giorno di lunedì 20 settembre 2021**, in via alternativa con modalità telematica o con modalità cartacea.

MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società "Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.", che provvede ad ogni attività per il tramite del portale web www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto in via telematica devono essere presentate in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12, 13 e 14 del Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32, nonché sulla base delle istruzioni:

****** contenute nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it> - o comunque reperibile via internet al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

****** comunque reperibili sul portale web, come sopra indicato, del gestore della vendita telematica.

Le offerte di acquisto in via telematica vengono presentate **tramite un modulo web** raggiungibile dal portale del gestore della vendita telematica, a sua volta accessibile anche sul Portale delle Vendite Pubbliche tramite un link presente nella scheda relativa ai beni immobili oggetto di vendita.

Al fine di poter presentare l'offerta in via telematica, l'offerente deve disporre in via alternativa:

- di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella PEC identificativa, utilizzabile al solo fine della partecipazione alla vendita telematica, prevista dall'art.13 del D.M. n.32/2015);

- di una casella PEC "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta telematica deve essere presentata personalmente dall'offerente (quindi dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante dell'offerente incapace o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica), ovvero da un Avvocato in caso di offerta per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione il disposto di cui all'art. 15 del sopra citato Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

MODALITÀ PRESENTAZIONE OFFERTE IN FORMATO CARTACEO

Le offerte di acquisto in formato cartaceo (cd. formato analogico) devono essere depositate **presso la sede della Casa delle Aste di Mantova**, in



San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n.3 – presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova So.ve.mo. S.r.l., aperti al pubblico dal lunedì al venerdì nell'orario 09:00/12:00 -, mediante dichiarazione scritta in bollo all'interno di una busta chiusa senza segni di riconoscimento, all'esterno della quale il personale addetto alla ricezione provvederà ad annotare soltanto il numero identificativo della procedura, la data dell'esperimento di vendita e, previa identificazione mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento, il nome del soggetto che materialmente esegue il deposito dell'offerta.

Le offerte devono contenere:

** l'indicazione della procedura esecutiva (numero, anno, professionista delegato, data dell'esperimento di vendita) cui si riferisce l'offerta;

** l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

- se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato; dati anagrafici e fiscali del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante (genitore o tutore) dell'offerente incapace;

- se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza;

** l'indicazione:

- di un 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 un recapito telefonico e di un indirizzo e-mail.

** 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 dall'Esperto, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

** la sottoscrizione dell'offerente.

ALLEGATI DELL'OFFERTA

Alle offerte di acquisto, presentate sia in via telematica che in formato cartaceo, devono essere allegati:

** la copia del documento d'identità dell'offerente persona fisica (nonché del suo legale rappresentante in caso di offerente incapace) ovvero del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;

** una visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica,



unitamente a copia della ulteriore documentazione sociale eventualmente necessaria per comprovare l'integrazione dei poteri di firma (verbale del consiglio di amministrazione o dell'assemblea soci che autorizza il legale rappresentante);

** la prova del versamento della cauzione.

CAUZIONE

Per la valida presentazione dell'offerta di acquisto, sia in via telematica che in formato cartaceo, l'offerente deve versare necessariamente una cauzione **di importo non inferiore al 10%** (dieci per cento) **del prezzo offerto.**

Se l'offerta viene presentata in via telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura n. 03/01/03690 presso Banca Galileo S.p.a. - Filiale di Mantova intestato a "*Tribunale di Mantova Esec. Imm. RGE 42/2020*" alle coordinate IBAN:

IT 72 E 03267 11500 000030103690

La copia della distinta bancaria comprovante l'esecuzione del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Se l'offerta è invece presentata in formato cartaceo, la cauzione può essere versata in alternativa:

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato;
- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura come sopra indicato.

L'originale dell'assegno circolare o la copia della distinta bancaria comprovante l'esecuzione del bonifico devono essere inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta cartacea.

In ogni caso, se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni lavorativi prima (senza conteggiare il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, così da consentire la verifica del buon fine dell'accredito.

In caso di mancata aggiudicazione a favore dell'offerente, la restituzione della cauzione avrà luogo:

- mediante riconsegna dell'assegno circolare in occasione dello stesso esperimento di vendita;
- mediante rimborso del bonifico bancario entro dieci giorni dall'esperimento di vendita.



OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

L'offerta per persona da nominare può 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.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Una volta presentata, e fatto salvo quanto stabilito dall'art. 571 comma 3° c.p.c., l'offerta nella vendita senza incanto 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 personalmente in occasione della gara o non si sia collegato alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

UNICA OFFERTA

Qualora sia stata presentata un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato potrà disporre, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia presentato istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., necessariamente ad un prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore istante;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed in assenza di istanze di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

PLURALITÀ DI OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Gli offerenti con modalità telematica prenderanno parte alla gara mediante accesso alla piattaforma del portale web del gestore delle vendite telematica, nel rispetto delle modalità di cui agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20



del Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32.

Gli offerenti con modalità cartacea prenderanno parte alla gara comparando personalmente presso la sede della Casa delle Aste.

La gara si svolgerà partendo dall'offerta più alta, con un rilancio minimo:

- di euro 3.000,00 (tremila) quanto ai Lotti 1 e 2;
- di euro 1.000,00 (mille) quanto ai Lotti 3, 4 e 5.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra indicato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di chi abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero, ed in ulteriore subordine, a favore del primo offerente).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari o superiore al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione ex art.588 c.p.c., necessariamente ad un prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore istante;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In nessun caso verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

VERSAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, dovrà essere versato nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, alle



coordinate IBAN sopra indicate (vedasi paragrafo "CAUZIONE").

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n.385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Bancario a mezzo bonifico bancario, sulla base delle istruzioni che saranno comunque impartite dal Professionista delegato, quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito fondiario per capitale, interessi ed accessori.

L'aggiudicatario, entro i 10 (dieci) giorni successivi all'esecuzione del bonifico bancario, dovrà trasmettere al Professionista delegato copia della contabile comprovante il pagamento del prezzo.

FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche fruendo 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.

In tale eventualità:

- l'aggiudicatario dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato l'intenzione di effettuare il pagamento del saldo prezzo fruendo di tale finanziamento;
- entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

IMPOSTE E SPESE DI TRASFERIMENTO

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e le 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.

Conseguentemente, entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di anticipazione imposte/spese un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, ovvero il diverso importo che sarà indicato dal Professionista delegato, sempre mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura.

Contestualmente al versamento dell'anticipazione sulle imposte/spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà tenuto a comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di agevolazioni fiscali (es. benefici prima casa, prezzo valore, piccola proprietà contadina, imprenditore agricolo, etc.), producendo la relativa autocertificazione o altra documentazione idonea.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.



DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO PER INADEMPIMENTO

In caso di mancato pagamento entro il termine delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà ex art.587 comma 1° c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di multa; l'aggiudicatario inadempiente potrà essere inoltre tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 comma 2° c.p.c. .

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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 dell'Esecuzione che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

STATO DEI BENI ED ESCLUSIONE DI OGNI GARANZIA

Si precisa:

- che i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- 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;
- che la vendita non potrà essere revocata per alcun motivo o causa;
- che trattandosi di vendita forzata, anche in applicazione dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, con la conseguenza che gli eventuali danni/oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità degli immobili 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 danno/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 stima del valore dei beni oggetto di vendita.

CON L'AVVERTIMENTO

****** che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato o presso lo Studio del Professionista Delegato;



** che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di tutte le difficoltà che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

** che il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, con relativi allegati, viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it> - di cui all'art. 490 comma 1° c.p.c., nonché sui siti internet specializzati www.entitribunali.kataweb.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it e www.ivgmantova.it ;

** che dei beni immobili oggetto della vendita è stato nominato **Custode giudiziario** il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova So.Ve.Mo. S.r.l., che può essere contattato ai seguenti recapiti:

- tel.: 0376.220694

- email: immobiliaremantova@sovemo.com

** che **per la visita degli immobili** oggetto di vendita deve essere fatta richiesta al Custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it>

** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere acquisite presso il Professionista Delegato, che può essere contattato ai seguenti recapiti:

- tel.: 0376.328379

- email: alberto.gandolfi@cavallotti11.it

Mantova, 3 giugno 2021.

Il Professionista Delegato
Avv. Alberto Gandolfi

