

TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura esecutiva immobiliare n. 159/2021 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi
Professionista delegato alla vendita: Dott. Mariotti Giovanni

Lotto unico	Prezzo Base: Euro 254362,50 Offerta Minima: 190771,87
------------------------------	--

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA MISTA
III° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto professionista delegato Dott. Giovanni Mariotti, commercialista in Gonzaga (MN)

VISTA

l'ordinanza del 15.02.2022, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – Dott. Mauro Pietro Bernardi, lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della suindicata procedura esecutiva, nominando quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società Astalegale.net Spa (a mezzo del portale www.spazioaste.it)

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che il giorno **12.01.2023 ALLE ORE 14.00** e seguenti, presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), SALA 3 - avrà luogo la vendita sincrona mista, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** – Piena proprietà di terreno con destinazione agricola sito nel comune di Goito, frazione Cerlongo, accessibile da passaggi su altri terreni e strada vicinale che svuota su Via Don Nicola Mazza;
- **Bene n. 2** – Piena proprietà di terreno con destinazione in parte agricola ed in parte edificabile sito nel comune di Goito, frazione Cerlongo, accessibile da strada vicinale che svuota su Via Don Nicola Mazza;
- **Bene n. 3** – Piena proprietà di terreno con destinazione in parte agricola e in parte edificabile sito nel comune di Goito, frazione Cerlongo, accessibile da passaggi su altri terreni e strada vicinale che svuota su Via Don Nicola Mazza;
- **Bene n. 4** – Piena proprietà di terreno con destinazione agricola sito nel comune di Goito, frazione Cerlongo, accessibile da passaggi su altri terreni e strada vicinale che svuota su Via Don Nicola Mazza.

La vendita del bene non è soggetta ad Iva.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Confini catastali partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

- mappale 62
- fosso verso mappale 61
- fosso verso mappale 67
- mappale 58

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Confini catastali partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

- fosso verso mappale 128 e di altri mappali;
- strada di accesso e fosso;
- fosso verso mappale 69;
- fosso verso mappali 60, 62;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Confini catastali partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

- fosso verso mappale 962,984 del foglio 9;
- fosso verso mappale 61;
- mappale 60;
- mappale 58;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Confini catastali partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

- fosso mappale 61;
- fosso verso strada vicinale;
- fosso verso mappale 70;
- fosso verso mappale 60;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10140,00 mq	10140,00 mq	1,00	10140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10140,00 mq		

Superfici desunte da visure/cartografia catastale e PGT. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	18280,00 mq	18280,00 mq	1,00	18280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18280,00 mq		

Superfici desunte da visure/cartografia catastale e PGT. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	17720,00 mq	17720,00 mq	1,00	17720,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				17720,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17720,00 mq		

Superfici desunte da visura/cartografia catastale e PGT. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	90,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

Superfici desunte da visure/cartografia catastale e PGT. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
7	60				Seminativo irriguo	2	10140 mq	91,65 €	89,03 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed estratto di mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
7	61				Seminativo irriguo	2	18280 mq	165,21 €	160,49 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed estratto di mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
7	62				Seminativo irriguo	2	17720 mq	160,15 €	155,58 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed estratto di mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
7	69				Bosco ceduo	1	90 mq	0,12 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed estratto di mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Il perito rileva che la situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali

pregressi o non pagati). Data l'incertezza della rappresentazione cartografica alcuni fossi potrebbero risultare tombinati o dismessi. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico e documentazione allegata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Il perito rileva che la situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati).

Data l'incertezza della rappresentazione cartografica alcuni fossi potrebbero risultare tombinati o dismessi. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico e documentazione allegata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Il perito rileva che la situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati).

Data l'incertezza della rappresentazione cartografica alcuni fossi potrebbero risultare tombinati o dismessi. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico e documentazione allegata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Il perito rileva che la situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati).

Data l'incertezza della rappresentazione cartografica alcuni fossi potrebbero risultare tombinati o dismessi. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico e documentazione allegata.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc.. in essere a carico degli immobili eseguiti desumibili dagli atti di provenienza sono: vincoli di destinazione trascritti a castiglione delle stiviere il 22/11/88 n.ri 4031/2611, scrittura privata autenticata 05/11/88 n.26.296 rep. Notaio Marocchi; il 09/02/2004 ai n.ri 659/408 e 660/409, scrittura privata autenticata 28/01/2004 n. 44.304 rep Notaio Marocchi.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, compresi i passaggi che attraversano il terreno per dare accesso ad altri fondi in proprietà di terzi, servitù irrigue, ecc.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc.. in essere a carico degli immobili eseguiti desumibili dagli atti di provenienza sono: vincoli di destinazione trascritti a castiglione delle stiviere il 22/11/88 n.ri 4031/2611, scrittura privata autenticata 05/11/88 n.26.296 rep. Notaio Marocchi; il 09/02/2004 ai n.ri 659/408 e 660/409, scrittura privata autenticata 28/01/2004 n. 44.304 rep Notaio Marocchi.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, compresi i passaggi che attraversano il terreno per dare accesso ad altri fondi in proprietà di terzi, servitù irrigue, ecc.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc.. in essere a carico degli immobili eseguiti desumibili dagli atti di provenienza sono: vincoli di destinazione trascritti a castiglione delle stiviere il 22/11/88 n.ri 4031/2611, scrittura privata autenticata 05/11/88 n.26.296 rep. Notaio Marocchi; il 09/02/2004 ai n.ri 659/408 e 660/409, scrittura privata autenticata 28/01/2004 n. 44.304 rep Notaio Marocchi.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, compresi i passaggi che attraversano il terreno per dare accesso ad altri fondi in proprietà di terzi, servitù irrigue, ecc.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc.. in essere a carico degli immobili eseguiti desumibili dagli atti di provenienza sono: vincoli di destinazione trascritti a castiglione delle stiviere il 22/11/88 n.ri 4031/2611, scrittura privata autenticata 05/11/88 n.26.296 rep. Notaio Marocchi; il 09/02/2004 ai n.ri 659/408 e 660/409, scrittura privata autenticata 28/01/2004 n. 44.304 rep Notaio Marocchi.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, compresi i passaggi che attraversano il terreno per dare accesso ad altri fondi in proprietà di terzi, servitù irrigue, ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Terreno con destinazione agricola, consistenza di circa 10.140mq catastali, identificato come seminativo irriguo, giacitura pianeggiante, buona esposizione, forma in prevalenza regolare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Terreno con destinazione in parte agricola ed in parte edificabile sito nel Comune di Goito, frazione Cerlongo, accessibile da strada vicinale che svuota su Via Don Nicola Mazza, consistenza di circa complessivi 18.280mq catastali, identificato come seminativo irriguo, giacitura pianeggiante, buona esposizione, forma in prevalenza regolare, non urbanizzato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Terreno con destinazione in parte agricola ed in parte edificabile sito nel Comune di Goito, frazione Cerlongo, accessibile da strada vicinale che svuota su Via Don Nicola Mazza, consistenza di circa complessivi 17.720mq catastali, identificato come seminativo irriguo, giacitura pianeggiante, buona esposizione, forma in prevalenza regolare, non urbanizzato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Terreno con destinazione agricola, consistenza di circa 90mq catastali, identificato come bosco ceduo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

L'immobile risulta libero.

Il perito rileva che sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato: come riportato nella comunicazione con PEC 24/09/2021 dell'Agenzia delle Entrate - direzione provinciale di Mantova, prot. numero 59871 e data 24/09/2021 non compare alcun contratto registrato a nome dell'Esecutato presso l'Ufficio di competenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

L'immobile risulta libero.

Il perito rileva che sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato: come riportato nella comunicazione con PEC 24/09/2021 dell'Agenzia delle Entrate - direzione provinciale di Mantova,

prot. numero 59871 e data 24/09/2021 non compare alcun contratto registrato a nome dell'Esecutato presso l'Ufficio di competenza.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

L'immobile risulta libero.

Il perito rileva che sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato: come riportato nella comunicazione con PEC 24/09/2021 dell'Agenzia delle Entrate - direzione provinciale di Mantova, prot. numero 59871 e data 24/09/2021 non compare alcun contratto registrato a nome dell'Esecutato presso l'Ufficio di competenza.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

L'immobile risulta libero.

Il perito rileva che sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato: come riportato nella comunicazione con PEC 24/09/2021 dell'Agenzia delle Entrate - direzione provinciale di Mantova, prot. numero 59871 e data 24/09/2021 non compare alcun contratto registrato a nome dell'Esecutato presso l'Ufficio di competenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta quanto indicato dal perito.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Relativamente alla destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento secondo il Piano di Governo del Territorio vigente secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Goito prot. 19385 del 11/11/2021 si attesta:

"ZONA E2a" Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale aree agricole di interazione e rispetto del tessuto urbano (art. n. 79 del Piano delle Regole); con vincolo in parte di fascia di rispetto elettrodotto; aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore; classe di fattibilità 3 norme geologiche di attuazione; P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento Direttiva CE 2007/60/CE e DGR 19/06/2017 n.X/6738: rischio moderato - R1 Pericolosità RSP scenario poco Frequente - M;

Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Relativamente alla destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento secondo il Piano di Governo del Territorio vigente secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Goito prot. 19385 del 11/11/2021 si attesta:

porzione mappale 61:"ZONA E2a" Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale aree agricole di interazione e rispetto del tessuto urbano (art. n. 79 del Piano delle Regole); con vincolo in parte di fascia di rispetto elettrodotta; aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore; classe di fattibilità 3 norme geologiche di attuazione; P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento Direttiva CE 2007/60/CE e DGR 19/06/2017 n.X/6738: rischio moderato - R1 Pericolosità RSP scenario poco Frequente- M;

porzione mappale 61:"ZONA ATR 302" Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (art. n. 72 del Piano delle Regole); Aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore;Classe di fattibilità 3; Norme Geologiche di Attuazione; P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento Direttiva CE 2007/60/CE e D.GR. 19/06/2017 n. X/6738: Rischio moderato - R1, Pericolosità RSP scenario poco frequente - M;

Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Relativamente alla destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento secondo il Piano di Governo del Territorio vigente secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Goito prot. 19385 del 11/11/2021 si attesta:

porzione mappale 62:"ZONA E2a" Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale aree agricole di interazione e rispetto del tessuto urbano (art. n. 79 del Piano delle Regole); aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore; classe di fattibilità 3 norme geologiche di attuazione; P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento Direttiva CE 2007/60/CE e DGR 19/06/2017 n.X/6738: rischio moderato - R1, Pericolosità RSP scenario poco Frequente - M;

porzione mappale 62:"ZONA ATR 302" Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (art. n. 72 del Piano delle Regole); Aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore;Classe di fattibilità 3; Norme Geologiche di Attuazione; P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento Direttiva CE 2007/60/CE e D.GR. 19/06/2017 n. X/6738: Rischio moderato - R1, Pericolosità RSP scenario poco frequente - M;

Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Relativamente alla destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento secondo il Piano di Governo del Territorio vigente secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Goito prot. 19385 del 11/11/2021 si attesta:

"ZONA E2b" Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale (art. n. 80 del Piano delle Regole); aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico minore; classe di fattibilità 3 norme geologiche di attuazione; P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni in recepimento Direttiva CE 2007/60/CE e DGR 19/06/2017 n.X/6738: rischio moderato - R1 Pericolosità RSP scenario poco Frequente - M; Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Gli immobili oggetto di esecuzione all'atto del sopralluogo non presentavano manufatti che necessitassero di specifica concessione edilizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Gli immobili oggetto di esecuzione all'atto del sopralluogo non presentavano manufatti che necessitassero di specifica concessione edilizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Gli immobili oggetto di esecuzione all'atto del sopralluogo non presentavano manufatti che necessitassero di specifica concessione edilizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Gli immobili oggetto di esecuzione all'atto del sopralluogo non presentavano manufatti che necessitassero di specifica concessione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali; in essere a carico degli immobili eseguiti desumibili dagli atti di provenienza sono: vincoli di destinazione trascritti a castiglione delle stiviere il 22/11/88 n.ri 4031/2611, scrittura privata autenticata 05/11/88 n.26.296 rep. Notaio Marocchi; il 09/02/2004 ai n.ri 659/408 e 660/409, scrittura privata autenticata 28/01/2004 n. 44.304 rep Notaio Marocchi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali; in essere a carico degli immobili eseguiti desumibili dagli atti di provenienza sono: vincoli di destinazione trascritti a castiglione delle stiviere il 22/11/88 n.ri 4031/2611, scrittura privata autenticata 05/11/88 n.26.296 rep. Notaio Marocchi; il 09/02/2004 ai n.ri 659/408 e 660/409, scrittura privata autenticata 28/01/2004 n. 44.304 rep Notaio Marocchi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali; in essere a carico degli immobili eseguiti desumibili dagli atti di provenienza sono: vincoli di destinazione trascritti a castiglione delle stiviere il 22/11/88 n.ri 4031/2611, scrittura privata autenticata 05/11/88 n.26.296 rep. Notaio Marocchi; il 09/02/2004 ai n.ri 659/408 e 660/409, scrittura privata autenticata 28/01/2004 n. 44.304 rep Notaio Marocchi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GOITO (MN) - VIA DON NICOLA MAZZA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali; in essere a carico degli immobili eseguiti desumibili dagli atti di provenienza sono: vincoli di destinazione trascritti a castiglione delle stiviere il 22/11/88 n.ri 4031/2611, scrittura privata autenticata 05/11/88 n.26.296 rep. Notaio Marocchi; il 09/02/2004 ai n.ri 659/408 e 660/409, scrittura privata autenticata 28/01/2004 n. 44.304 rep Notaio Marocchi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il perito precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare la presenza di materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza il perito si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, della consistenza, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella predetta relazione tecnica di stima, redatta dall'architetto Barbiani Fabio, agli atti della presente procedura. La vendita comprende la quota di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali spettanti per legge e/o per destinazione, come meglio descritti nella medesima relazione tecnica di stima.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Prezzo Base: Euro 254.362,50=

Offerta Minima: Euro 190.771,87=

Rilancio minimo, in caso di offerte, di Euro 2.000,00=.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro **DUE GIORNI LIBERI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'ASTA (ossia entro le ore 12 del giorno 09.01.2023)**.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal decreto n. n. 32/2015 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) in busta chiusa presso la CASA DELLE ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il numero della procedura e il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata.

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

Sia l'offerta telematica che quella cartacea dovranno contenere:

- dichiarazione scritta in bollo per quanto riguarda l'offerta cartacea-analogica, e ricevuta del pagamento del bollo per le offerte telematiche, nella quale saranno indicati:
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero di ruolo della procedura esecutiva e l'anno, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale l'offerta si riferisce;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: se persona fisica il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, l'indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione dei beni) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni con produzione del l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale della famiglia (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;

- se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione della competente Autorità da allegare in copia autentica;
- se l'offerente è persona giuridica, dovrà essere indicata la relativa denominazione/ragione sociale, sede, partita iva e codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante, indicazione dei poteri di rappresentanza del legale rappresentante (registri sociali che autorizzano il firmatario all'acquisto) e dovrà essere indicato, se esistente, l'indirizzo di posta elettronica certificata persona giuridica, ove non indicato in visura camerale;
- 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e di un indirizzo e mail / PEC o di un domicilio eletto all'interno del comune di Mantova, con la precisazione che in difetto di almeno una delle suindicate indicazioni, tutte le comunicazioni tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.

In particolare l'offerta telematica, oltre a quanto sopra indicato, deve contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- il numero di ruolo e l'anno della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la descrizione del bene;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché l'indicazione del codice iban presso il quale è stato effettuato;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- la fotocopia del documento di identità dell'offerente persona fisica e del codice fiscale nonché: del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, del rappresentante dell'offerente incapace, oltre alla copia autentica dei provvedimenti autorizzativi emessi dalla competente Autorità Giudiziaria;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 30 giorni) relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- la prova del versamento della cauzione di un importo non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto; se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (non ammessi assegni Banco Posta), di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso Banca Galileo Spa - Agenzia di Mantova , c/c numero 03/01/03804 , IBAN IT49Q0326711500000030103804, mentre se l'offerta è depositata in modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario e il numero di CRO dell'operazione. **Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi il sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (quindi il bonifico dovrà essere accreditato non oltre 03.01.2023);**
- **il certificato di stato civile e, in caso di coniugio, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale della famiglia.**

Si precisa che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Verranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal presente avviso di vendita; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Quando l'offerente risieda 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; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante,

in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166/1 alpha - 2code dell'international organization for standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, alla presenza degli offerenti in persona ovvero per delega, o on line; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.

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

In caso di unica offerta

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procede come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte e gara tra gli offerenti

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; 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 determinato nell'avviso di vendita.

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, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista 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 colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma a parità di prezzo sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando, all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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 proposta istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari 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.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Offerta per persona da nominare

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579, III comma, 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

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

Versamento del prezzo

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/oneri pari, indicativamente, al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo maggiore o minore importo comunicato dal professionista delegato, dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicati dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso Banca Galileo Spa - Agenzia di Mantova , c/c numero 03/01/03804 , IBAN IT49Q0326711500000030103804.

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e delle spese tramite bonifico bancario, dovrà immediatamente depositare, presso lo studio del professionista delegato in Gonzaga (MN), via Isabella d'Este n. 5, l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

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

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. n. 385/1993).

Nell'ipotesi di cui all'art. 41 del TUB, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà invece corrispondere direttamente all'istituto di credito quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato sul conto della procedura, con le modalità sopra indicate.

All'uopo: (1) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione; (2) il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Entro i 10 (dieci) giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. In caso di mancato versamento di quanto dovuto entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Nel caso in cui l'istituto di credito non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Finanziamenti per l'acquisto

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma III, c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, copia del mutuo stipulato.

Oneri accessori di trasferimento

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015, al professionista 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 professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo nel termine sopra indicato ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura.

A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore p.p.c., imprenditore agricolo, ecc.), producendo la relativa documentazione.

In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Formalità pregiudizievoli

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati 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 degli immobili

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. del 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo.

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

e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Nel caso in cui l'immobile sia ancora occupato dal debitore ovvero da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicità

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del giudice dell'esecuzione ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, comprensiva di allegati) sul "portale delle vendite pubbliche" nonché sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.kataweb.it e www.ivgmantova.it.

La pubblicità su ulteriori siti sarà effettuata da parte del creditore procedente.

La relazione tecnica di stima (comprensiva di allegati) sarà pertanto disponibile per la consultazione - unitamente all'ordinanza e all'avviso di vendita - sul "portale delle vendite pubbliche" e sui predetti siti internet.

SI RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. 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 ivi 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 se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con la precisazione che se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

SI A V V E R T E

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;
- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e di all'art. 40 della legge del 28.02.1985, n. 47, e successive modificazioni, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 , comma I, del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della citata legge n. 47/1985;
- che qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge del 28.02.1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato custode l'istituto di vendite giudiziario di Mantova – So.Ve.Mo. Srl (Tel. 0376-220694 C.F. PRCFNC50L27A241T – e mail “info@sovemo.com”), presso la Casa delle aste di Mantova, via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio di Mantova;
- che per la visita degli immobili si dovranno prendere accordi con il predetto Custode, al quale potranno essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e su come parteciparvi; le richieste di vista agli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche;
- che maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato Dott. Giovanni Mariotti (indirizzo e – mail: giovanni@cscmariotti – Tel. 0376/58379), nonché presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova, da chiunque vi abbia interesse;
- il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, II comma. c.p.c. vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Gonzaga (MN), 10.11.2022

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni Mariotti