

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 6/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dottoressa Francesca Arrigoni

4[^] vendita

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

(ai sensi dell'art 22 d.m nr. 32 del 2016)

Il Notaio delegato **Dottoressa IRENE MOLINARI****VISTA**

l'ordinanza in data 24 gennaio 2023 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione immobiliare in epigrafe;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

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

che il giorno **23 OTTOBRE 2024** alle ore **15,00** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento dislocato su tre livelli, piani terreno, primo e soffitta, e di magazzino/rustico dislocato su due livelli, piani terreno e primo, in Comune di **Tornata (CR)**, Via Roma, 30-32-34 e 28, il tutto censito nel predetto Comune come segue:

al Catasto Fabbricati

- **foglio 6 particella 90 sub 6** - categoria **A/3** - classe 1 - consistenza 14 vani - sup. cat. totale 335 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 335 mq - rendita euro 679,66 - Via Roma n. 30-32-34 - piano T-1-2 - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

- **foglio 6 particella 79 sub 6** - categoria **C/2** - classe 1 - consistenza 128 mq - sup. cat. totale 144 mq - rendita euro 138,82 - Via Roma n. 28 - piano T-1 - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Stato occupazione: sulla base della comunicazione del Custode Giudiziario il Lotto 2 risulta **LIBERO**.

Perizia

l'esperto estimatore, dottor agronomo Alessandro Veroni, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 23 ottobre 2022 e nella successiva integrazione depositata in data 21 marzo 2023, attesta che:

"**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2*
- *Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1*

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2



Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 6 mapp. 90 sub. 6):

- nord map. 81, ed oltre altre ragioni;
- est Via Roma e oltre altre ragioni;
- sud altra u.i.u. e oltre altre ragioni;
- ovest area Fig. 6 Map. 87 Sub. 1 e oltre altre ragioni;

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del rustico (Fig. 6 mapp. 79 sub. 6):

- altra u.i.u., ed oltre altre ragioni;
- est altra u.i.u., ed oltre altre ragioni;
- sud area Fig. 6 Map. 87 Sub. 1 e oltre altre ragioni;
- ovest est altra u.i.u., ed oltre altre ragioni; omissis

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2 omissis

Corrispondenza catastale

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2022, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali reperite (per uno degli immobili non erano presenti planimetrie depositate). Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica con conseguente variazione di dati catastali come da visure aggiornate allegate. omissis

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1 omissis

Corrispondenza catastale

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2022, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali reperite. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica con conseguente variazione di dati catastali come da visure aggiornate allegate. Non è stato possibile accedere alla soffitta vista l'instabilità dei solai. omissis

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato con più cespiti e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Da informazioni assunte in loco, attualmente non è stato nominato un amministratore per la gestione delle parti comuni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato con più cespiti e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Da informazioni assunte in loco, attualmente non è stato nominato un amministratore per la gestione delle parti comuni. omissis

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Tornata (CR), effettuata in data 29/03/2022, protocollata in data 29/03/2022 al n. 890, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune di Calvatone



(CR) (in data 02/05/2022) le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia del 19.07.1982 prot. 522, con estratti elaborati di progetto, per la ristrutturazione di civile abitazione;
- Concessione n. 156/93 del 19/05/1993 prot. 393, con estratti elaborati di progetto, per la trasformazione da porta a finestra per civile abitazione;
- Autorizzazione n. 232/UT, con estratti elaborati di progetto (non pertinente);
- Autorizzazione n. 217/UT (non pertinente);
- Autorizzazione n. 223 (non pertinente);
- Concessione n. 128/90 prot. 952 del 03/04/1991, con estratto elaborati di progetto (non pertinente);

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita (Concessione edilizia n. 156/93 del 19/05/1993 prot. 393), dall'esame delle tavole recuperate, dalle planimetrie catastali presenti, nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie o planimetrie catastali. In particolare, a titolo indicativo le difformità sono riconducibili a: realizzazione di una diversa distribuzione interna mediante l'apertura e chiusura di porte anche su murature portanti, demolizione e ricostruzione di tramezzature in laterizio. Inoltre, rispetto alla documentazione catastale, parrebbero inoltre presenti difformità in alcune misure lineari interne delle stanze, posizionamento di porte/aperture non rientranti in tolleranza, altezze differenti. Tali difformità necessitano di apposita pratica in sanatoria da parte di tecnico abilitato presso gli enti preposti; omissis

Allo scrivente non è stato fornito alcun certificato di prestazione energetica e nessun certificato circa la conformità degli impianti.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile. A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Tornata (CR), effettuata in data 29/03/2022, protocollata in data 29/03/2022 al n. 890, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune di Calvatone (CR) (in data 02/05/2022) le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia del 19.07.1982 prot. 522, con estratti elaborati di progetto, per la ristrutturazione di civile abitazione (non pertinente);
- Concessione n. 156/93 del 19/05/1993 prot. 393, con estratti elaborati di progetto, per la trasformazione da porta a finestra per civile abitazione (non pertinente);
- Autorizzazione n. 232/UT, con estratti elaborati di progetto (non pertinente);
- Autorizzazione n. 217/UT (non pertinente);
- Autorizzazione n. 223 (non pertinente);
- Concessione n. 128/90 prot. 952 del 03/04/1991, con estratto elaborati di progetto (non pertinente);

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, gli archivi comunali non hanno consegnato allo scrivente documentazione inerente alla stessa. Dall'esame delle planimetrie catastali presenti, nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti planimetrie catastali. In particolare, a titolo indicativo le difformità sono riconducibili a: realizzazione di due finestrate sul lato sud ed alla apposizione di numerosi pilastri all'interno del fabbricato. Si precisa che nelle precedenti planimetrie non era rappresentata la soffitta; quindi, non è stato possibile eseguire un raffronto. Inoltre, rispetto alla documentazione catastale, parrebbero inoltre presenti difformità in alcune misure lineari interne delle stanze, posizionamento di porte/aperture non rientranti in tolleranza, altezze differenti. Tali difformità necessitano di apposita pratica in sanatoria da parte di tecnico abilitato presso gli enti preposti; omissis

Allo scrivente non è stato fornito alcun certificato di prestazione energetica e nessun certificato circa la conformità degli impianti. omissis

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio, ma



comunque il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio, ma comunque il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni."

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., relazione agli atti della presente procedura esecutiva.

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

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

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO 2: prezzo base € 16.030,00 - offerta minima € 12.023,00.

Rilancio minimo in caso di più offerte € 1.000,00 entro UN MINUTO.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 18 ottobre 2024.**

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 15 ottobre 2024.**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

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

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

- il numero della procedura Esecutiva, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione



sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);

- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova;

- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta di acquisto, dovranno essere allegati:

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

- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);

- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 95 0 03267 11500 0000 3010 3802 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 95 0 03267 11500 0000 3010 3802 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

Si ribadisce che è obbligatorio:

- applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00;

- allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

In ogni caso, **i bonifici di versamento della cauzione** dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 15 ottobre 2024.**

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

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

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

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



diverso dall'offerente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, con codice IBAN: IT 95 0 03267 11500 0000 3010 3802 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

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

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e



voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
 - 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
 - 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entitribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progressitalia.it;
 - 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";
 - 4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso l'Associazione Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- che va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@sovero.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con



il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e su come partecipare alla vendita.

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

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

Mantova, 5 luglio 2024

Il Notaio Delegato
Dottoressa Irene Molinari

