

LOTTO 1	PB € 26789,00 OM € 20092,00
---------	--------------------------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
CONTENZIOSO CIVILE: n. 60/2021
GIUDICE: Dottoressa Francesca Arrigoni

Lotto 1 - 2^ vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Dottor FEDERICO TORTORA**

VISTA

l'ordinanza in data 30 dicembre 2021 con la quale il Giudice:
- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**;

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

che il giorno **15 GENNAIO 2025** alle ore **14,30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

Proprietà di appartamento, **limitato dal diritto reale di godimento rappresentato da diritto di abitazione**, sito al piano primo di complesso condominiale con annesso locale ad uso ripostiglio nel seminterrato e garage al piano terra. Il tutto sito in Comune di **Mantova (MN)**, Via D. Pesenti n. 1 e censito al **Catasto Fabbricati** come segue:

- **foglio 62 particella 21 sub 3** - categoria **A/3** - classe 2 - consistenza 4,5 vani - sup. cat. totale 93 mq - rendita euro 290,51 - Via Domenico Pesenti n. 4/B - piano P1-ST;

- **foglio 62 particella 269 sub 4** - categoria **C/6** - classe 3 - consistenza 14 mq - sup. cat. totale 14 mq - rendita euro 39,77 - Via Domenico Pesenti n. 1 - piano T.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - BENE N°2

Il bene risulta occupato, in assenza di titolo, dai comproprietari.

Si pone in evidenza che nella memoria di costituzione nell'interesse dell'esecutato in data

*11/02/2020, agli atti del fascicolo telematico della procedura, **risulta precisato che (omissis)***

risulta titolare del diritto di abitazione nella casa adibita a residenza familiare quale coniuge superstite ex art. 540, secondo comma c.c..

PERIZIA

L'esperto estimatore, geometra Guido Andrea Zanini, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura esecutiva n. 264/2019 correlata alla presente divisione giudiziale e successive integrazioni, attesta che:

LOTTO 1

"Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1*



- Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T

CONFINI

BENE N° 1

- Confini per l'appartamento al piano primo: da Nord, in senso orario N.E.S.O: scala comune, altre

ragioni della p.lla 21, affaccio su area cortiva comune e più oltre su p.lla 269, altre ragioni della p.lla 21, affaccio su area cortiva comune e più oltre sulla Via D. Pesenti.

- Confini per il ripostiglio al piano seminterrato: estratto dal titolo di provenienza del 15/10/1979 a magistero del notaio Agostino Ribolzi "Coerenze per il ripostiglio: a nord, area cortiva comune verso Via Visi; ad est, ragioni dell'ente venditore e corridoio comune a metà muro; a sud, scala comune a metà muro; ad ovest, area cortiva comune verso Via Pesenti".

BENE N° 2

Da Nord, in senso orario N.E.S.O: altre ragioni della p.lla 269, altre ragioni della p.lla 268, altre ragioni della p.lla 269, area cortiliva comune p.lla 21.

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N° 1 e BENE N° 2

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

a) per l'appartamento al piano primo:

- Bagno ed antibagno costituiscono un unico locale e non due ambienti separati (mancano spalletta muraria divisoria e serramento);

- Presenza di spalletta muraria d'angolo nella camera da letto, non indicata nella planimetria catastale;

b) per la cantina annessa situata al piano seminterrato:

- La planimetria catastale attribuisce all'appartamento un locale cantina diverso da quello invece puntualmente descritto nell'atto di provenienza del 15/10/1979 notaio Agostino Ribolzi Rep. n. 3673 tr. a MN il 27/10/1979 ai nn. 7705/6451. Peraltro la proprietà ha in uso proprio il locale cantina indicato nel rogito e non quello indicato dalla scheda planimetrica catastale (del 08/10/1957,

compilata dall'Ufficio del Genio Civile di Mantova). Rimane il fatto che neppure la cantina in uso e effettiva proprietà è conforme alla scheda planimetrica, rivelando in primis una diversa sagoma (non è rettangolare, ma ha forma irregolare), l'intervenuta realizzazione di tramezze interne volte suddividere quel che doveva essere un unico ambiente in tre locali, e che risulta esser stato eseguito il rivestimento totale in cartongesso delle pareti, la posa di nuovi pavimenti e la controsoffittatura dei locali, così da ridurre altresì l'altezza utile da m 2,10 a m 1,92;

c) per l'autorimessa:

- Si è riscontrata una diversa altezza rispetto a quella indicata nella scheda planimetrica catastale, pari a m 2,55 invece di m 2,50 (Non necessita dell'aggiornamento catastale in quanto le modifiche riscontrate non risultano tali da determinare variazioni della consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare, come previsto dai punti nn. 2 e 3 lettera "e" della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010 emessa dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Trattasi di immobile privo di Regolamento condominiale e di tabelle millesimali. Dal bilancio preventivo emerge che il bene oggetto di studio partecipa alla proprietà comune con 62,500 millesimi.

Dalla documentazione in atti risultano presenti locali di uso comune al piano seminterrato, vano scala comune dal piano seminterrato ("cantinato") alla soffitta, locali di uso comune al piano soffitta, area cortiva comune.

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - BENE N° 2



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, risulta che l'edificio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- *Autorizzazione del 18/08/1952 rilasciata dal Sindaco di Mantova all' Ufficio del Genio Civile di Mantova per la "Costruzione di case per i senza tetto" (NOTA: trattasi di fabbricato a 16 alloggi);*
- *Autorizzazione del II Marzo 1953 rilasciata dal Sindaco di Mantova all' Ingegnere Capo del Genio Civile di Mantova per la "Costruzione di una seconda casa per alluvionati rimasti senza tetto comprendente n. 16 alloggi";*
- *Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 06/06/1956 dal Sindaco di Mantova all'Istituto Case Popolari relativa a complessivi n. 32 appartamenti;*
- *Concessione edilizia n. 67 anno 1985, P.G. n. 10529 del 1980, rilasciata in data 13/05/1985 dal Sindaco di Mantova al Condominio Pesenti per la realizzazione di n. 16 box.*

Risulta altresì la presenza di:

- *Denuncia di inizio lavori per opere di adeguamento manutenzione tetto del Condominio Pesenti depositata presso i competenti uffici del Comune di Mantova in data 28/09/1998 prot. n. 12367 (riferita a "lavori di manutenzione ordinaria al tetto con sostituzione di tegole ammalorate, sostituzione di canali di gronda, converse e camini e pluviali di scarico").*

Rispetto al progetto licenziato per quanto riguarda i beni oggetto di studio si sono complessivamente accertate le seguenti irregolarità:

- *Il progetto approvato manca della rappresentazione grafica del piano scantinato e del piano soffitta, limitandosi alla rappresentazione del "piano tipo" riguardante i soli appartamenti; l'appartamento risulta corrispondere al progetto approvato;*
- *Il box risulta avere ampiezza netta interna di m 2,77 x m 4,50 mentre il progetto assentito prevede ampiezza netta interna di m 2,70 x m 4,75. Lo stesso presenta altresì copertura piana, mentre il progetto assentito prevedeva copertura a falde inclinate (tetto a capanna).*

Risulta particolarmente delicato individuare la regolarità dei piani seminterrato e sottotetto del maggior fabbricato condominiale. E' evidente che la realizzazione di tali piani risulta assentita in quanto presenti nelle sezioni grafiche e nei prospetti del progetto approvato che ne prevedono l'esistenza, ma da tali disegni non è possibile desumere l'organizzazione di tali spazi. Risulta altresì nota port. n. 6207 del 05/08/1952 indirizzata alla Commissione comunale di edilizia da parte dell'Ingegnere Capo del Genio Civile che "(...omississ...) I fabbricati sono pure dotati di scantinati dell'altezza utile di ml. 2,10 e di soffitta praticabile adibiti entrambi ad uso lavanderia e ripostigli". Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di considerare cantine e soffitte assentite e di utilizzare quale parametro di raffronto per la verifica dell'esecuzione di eventuali lavori edili senza titolo la scheda planimetrica catastale del 08/10/1957 Prot. n. 573/82 a sottoscrizione dell'Ingegnere dirigente dell'Ufficio del Genio Civile di Mantova.

Rispetto a tale planimetria sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità:

- *la cantina in uso e di effettiva proprietà non è conforme alla scheda planimetrica, rivelando in primis una diversa sagoma (non è rettangolare, ma ha forma irregolare), l'intervenuta realizzazione tramezze interne volte a suddividere quel che doveva essere un unico ambiente in tre locali; risulta esser stato eseguito il rivestimento totale in cartongesso delle pareti, la posa di nuovi pavimenti e la controsoffittatura dei locali, così da ridurre altresì l'altezza utile da m 2,10 a m 1,92. I tre locali risultano impiegati quale ingresso, ripostiglio e stanza adibita alla permanenza di persone (tavernasoggiorno-camera con divano-letto).*

Si reputa quanto riscontrato regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ed a condizione che la stanza al piano seminterrato che attualmente prevede la possibile permanenza di persone sia interessata da cambio di destinazione d'uso, onde restituirla alla funzione ripostiglio/cantina (tale necessità è infatti sostenuta da ragioni di natura igienico-sanitaria, con particolare riferimento all'assenza dei rapporti di aeroilluminazione minimi previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene, come pure dell'altezza minima di m. 2,70 che dev'essere garantita per i locali residenziali adibiti alla permanenze di persone).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1-BENE N°2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali."

- Inoltre il Perito Estimatore, come da integrazione di perizia depositata in data 8/02/2023, precisa quanto segue:

"- il bene n. 1 afferente al Lotto 1 (Appartamento ubicato a Mantova - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1) risulta esser stato costruito in forza della Legge 10 gennaio 1952, n. 9 recante "Provvidenze in favore delle zone disastrose dalle alluvioni e mareggiate dell'estate e dell'autunno 1951 in Calabria, Sicilia, Sardegna, Liguria, Piemonte, Lombardia, Veneto, Emilia, Toscana, nelle Puglie e in Campania" dal Demanio dello Stato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata ed è stato pertanto finanziato interamente con risorse pubbliche;

- il bene n. 2 afferente al Lotto 1 (Garage ubicato a Mantova - Via D. Pesenti, c.m., piano T) risulta estraneo al regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e finanziato interamente con risorse private."

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

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **9 ottobre 2024**.

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

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO 1: prezzo base € **26.789,00** e offerta minima € **20.092,00**.

Rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** 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 10 gennaio 2025**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 7 gennaio 2025**.

Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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

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

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione



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

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

All'offerta di acquisto, 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: IT46B0326711500000030103748 - 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: IT46B0326711500000030103748 - 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.

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, **i bonifici di versamento della cauzione** dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 7 gennaio 2025.**

Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, con codice IBAN: IT46B0326711500000030103748 - 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.entietribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progress-italia.it;

3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";

4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da



Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso 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 maggiori informazioni relative alla vendita, e successivamente al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...), dovranno essere formulate 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 che non ha eletto domicilio.

Mantova, 10 ottobre 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dottor Federico Tortora

