

LOTTO UNICO PB € 332.350,00

OM € 249.262,50

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 87/2023 R.G.E.

Promossa da: Credit Agricole Italia S.p.a.

contro

Indicazione omessa: decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, art. 174, comma 9.

1ª vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE "SINCRONA MISTA"

Il Professionista delegato **Dott. Andrea Girelli**

VISTO

il provvedimento in data 19 novembre 2024, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **13 marzo 2025, alle ore 15,00** e segg., avanti il sottoscritto, presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio, n. 3, 46030 San Giorgio Bigarello (MN), sede dell'I.V.G., ovvero in via telematica tramite il portale **www.progress-italia.it** del gestore nominato per la vendita telematica Pro.Ges.s S.r.l., avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 e segg., D.M. 32/2015, degli immobili sotto-descritti:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei seguenti beni immobili, ubicati in Comune di Sabbioneta (MN), Via Dossi, 36.

Bene 1 Villa singola, di mq. 398,28 mq. lordi, oltre locali accessori di pertinenza. L'immobile è così articolato: al piano terra corridoio, cucina, studio, soggiorno, due camere e un bagno; al piano primo: corridoio, soggiorno, locale guardaroba, bagno, vano scale, quattro camere, due balconi di mq. 2,54 ciascuno; al pianosSecondo: disimpegno e una soffitta di mq. 153,64; al piano terra, in corpo staccato ingresso, lavanderia, rustico, legnaia, altri due rustici.

Bene 2 Garage di mq. 52,25, al piano terra, senza accesso carraio in quanto il lotto è intercluso dal mappale n. 3 di proprietà di altra ditta. Per l'accesso carraio si può accedere da via Dossi n. 36 e parcheggiare solamente nel cortile comune davanti alla villa. Si fa presente che i confini delle due proprietà non sono delimitati da nessuna recinzione.

Bene 3 Deposito al piano terra composto da un locale di mq. 35,93, un secondo di mq. 5,64, un terzo di mq. 4,30 e quarto di mq. 95,75; al piano primo, è situata una terrazza di mq. 16,36 e un fienile di mq. 199,48.

CONFINI

Il bene 1 confina a NORD con mappale 4, sub. 7 e mappale 6, sub. 9, ad Est con mappale 6, sub. 9 e mappale 8, a SUD e OVEST con mappale 4 sub. 7.

Il bene 2 confina a NORD con il mappale 6, sub. 7 e sub. 9, ad EST e SUD con il mappale 6 sub. 8, a OVEST con il mappale 4 sub. 7.

Il bene 3 confina a NORD con il mappale 6, sub. 9, ad EST e SUD con il mappale 6 sub. 7 - 9, e a OVEST con il mappale 4 sub. 7 e mappale 6 sub. 5

DATI CATASTALI

Il bene 1 è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sabbioneta (MN) al Fg. **8**, mapp. **4**, sub. **6**, Categoria A2, Cl. 2, Cons. 15 vani, Sup. cat. 508 mq., Rendita € 1.045,83, piano T-1-2, Via Dossi, 36, graffato al mappale **6**, sub **7**.

Tali dati derivano da variazione nel classamento del 18.5.2019, prot. n. MN0021761, in atti dal 18.5.2019 (n. 7757.1/2019).



Il bene 2 è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sabbioneta (MN) al Fg. 8, mapp. 6, sub. 5, Categoria C6, Cl. 2, Cons. 52 mq., Sup. cat. 57 mq., Rendita € 85,94, piano T, Via Dossi, 36 Tali dati derivano da variazione nel classamento del 18.7.2013, prot. n. MN0064252 in atti dal 18.7.2013 (n. 16712.1/2013).

Il bene 3 è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sabbioneta (MN) al Fg. 8, mapp. 6, sub. 8, Categoria C2, Cl. 1, Cons. 340 mq., Sup. cat. 375 mq., Rendita € 386,31, piano T-1, Via Dossi, 36

Tali dati derivano da variazione nel classamento del 18.5.2019, prot. n. MN0021761, in atti dal 18.5.2019 (n. 7757.1/2019).

CORRISPONDENZA CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Quanto al bene 1, non sussiste corrispondenza catastale. Infatti, lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata al catasto (n. MN0021840 del 18.5.2018): sono state create due porte interne, al piano terra, per accedere dalla cucina e dal soggiorno allo studio, inoltre al piano secondo è stata spostata la porta che dal vano scala conduce alla soffitta. Non si rende necessaria la presentazione di un nuovo DOCFA, in quanto l'apertura delle due porte interne non va a modificare la consistenza e la rendita dell'immobile.

Quanto al bene 2 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (prot. n. MN0090113 del 18.7.2012).

Quanto al bene 3 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (prot. n. MN0021840 del 18.5.2018).

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI: occupati dai debitori. **L'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento.**

Il Perito dichiara che:

- quanto al bene 1, l'impianto elettrico è autonomo completamente sotto traccia con i contatori installati nel corridoio al piano terra. L'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante a gas di rete con la caldaia installata al piano secondo nel locale soffitta con tubazioni collegate ai termosifoni in ghisa e contatori installati in nicchia all'ingresso di via Dossi n. 36; esiste una seconda caldaia installata nel locale lavanderia ma non è funzionante. L'impianto idrico-sanitario è sempre autonomo e collegato al pozzo privato esistente nel cortile comune. Esiste l'impianto di condizionamento, ma non è funzionante. Per quanto riguarda lo scarico fognario la linea non è collegata alla fognatura comunale e lo svuotamento periodico avviene tramite ditta specializzata. Si notano, sui muri portanti, macchie di risalita di umidità dalle fondazioni e infiltrazioni di acqua piovana dal tetto;

- quanto al bene 2, l'impianto elettrico, è autonomo e fuori traccia, come per il bene 3 che presenta infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza al piano primo.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile **non** risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 1/9/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Per il fabbricato è stata presentata una CILA con Prot. N. 5122/2018 dell' 11.07.2018 per accorpamento delle due unità, senza opere edili.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico.

Quanto al bene 1, non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Infatti, le modifiche interne consistono in:

- 1) apertura di porta, al piano terra, che dal locale cucina si accede allo studio;
- 2) apertura di porta, al piano terra, che dal locale soggiorno si accede allo studio;
- 3) spostamento e centramento, nel muro portante, di porta al piano secondo che dal disimpegno si accede alla soffitta (vedi "planimetria con nuove porte e gialli e rossi agli atti").

Dette modifiche sono soggette alla regolarizzazione edilizia tramite la presentazione di una richiesta di SCIA in Sanatoria con un costo approssimativo di € 2.500,00 + IVA di legge per la pratica edilizia e un'oblazione di € 1.000,00 da versare al Comune. Inoltre si dovrà valutare se lo spostamento e centramento, nel muro portante, della porta al piano secondo ha un'incidenza sull'aspetto statico e se



dovesse essere tale, occorre una dichiarazione di idoneità statica da redigere tramite un Ingegnere strutturista, per un costo approssimativo di € 1.500,00 + IVA di Legge.

- la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Arturo Lipreri.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma I, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge 28.2.1985, n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA

1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come per legge.

2) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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.

4) 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 comunicazione del decreto di trasferimento.

5) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visura ipotecaria e catastale.

6) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

7) Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

8) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita, senza incanto, sarà "sincrona mista", come previsto dall'art. 22, D.M. 32/2015, con la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (cartaceo) e con lo svolgimento della gara, dinanzi al sottoscritto professionista, tra eventuali offerenti telematici che partecipano in via telematica ed eventuali offerenti su supporto analogico (offerte cartacee) che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato.

Gestore della vendita telematica: Pro.Ges.s S.r.l., tramite il portale **www.progess-italia.it**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

Prezzo base e Offerta minima:

LOTTO UNICO: prezzo base € **332.350,00**. Offerta minima che può essere formulata pari ad € **249.262,50**.

DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica, e sono irrevocabili.

1. Modalità analogica (cartacea)



Le offerte di acquisto presentate in forma cartacea, con bollo da € 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore 12.00 del giorno **10 marzo 2025** presso la CASA delle ASTE di Mantova, c/o la sede dell'IVG di Mantova, in Via Primo Maggio n. 3, 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.

La busta non dovrà riportare segni di riconoscimento, salvo 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, e dovrà contenere dichiarazione scritta nella quale saranno indicate:

- le complete generalità dell'offerente (il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto);
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta dev'essere accompagnata da fotocopia del documento d'identità, con codice fiscale, nonché da una cauzione non inferiore al decimo (1/10) del prezzo offerto.

La cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato Dott. Andrea Girelli, ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Trib. di Mantova, Proc. esec. n. 87/2023", IBAN: IT86E0326711500000300000797 o con assegno banco posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa).

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione devono **essere accreditati 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del **10 marzo 2025**, – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Per le persone giuridiche dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale o la partita IVA, le generalità del legale rappresentante. Dovrà, altresì, essere allegata una visura camerale aggiornata dalla quale risultino i poteri o la documentazione attestante la legittimazione all'acquisto dell'effettivo firmatario (procura).

In ogni caso gli offerenti dovranno, altresì, indicare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Mantova; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

2. Modalità telematica

Le offerte di acquisto presentate in via telematica, dovranno essere depositate entro e non oltre il **10 marzo 2025**, accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche nominato, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015, n. 32, artt.12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

L'offerente selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta telematica.

In particolare, l'offerta per la vendita telematica deve contenere:



- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (allegando copia di un documento in corso di validità e, nel caso di offerta effettuata da una società, una visura camerale aggiornata attestante il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda), specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;
- b) il Tribunale presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;
- g) l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura;
- h) la data (13.3.2025) e l'ora (15.00) fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e l'impegno al pagamento del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico con causale "cauzione RGE 87/2023" effettuato per il suo versamento, la data e l'orario del versamento;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email.

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

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art. 12 c. 4 e 5).

L'offerta 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, ultimo comma, c.p.c. L'offerente, pertanto, dovrà utilizzare una casella di posta elettronica certificata di cui sia titolare.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si precisa che la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Trib. di Mantova, Proc. esec. n. 87/2023", IBAN: IT86E0326711500000300000797.

Nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, con accredito sul c/c del beneficiario **3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del **10 marzo 2025**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; 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. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel bando di vendita.

IN CASO DI UNICA OFFERTA

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

Nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato opererà come segue:

- a) 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 (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- b) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- c) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso dei successivi esperimenti di vendita, sempre in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato darà seguito all'aggiudicazione quando non siano presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE

In caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci non inferiori ad € **5.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo (**1 minuto dall'offerta precedente**), sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla 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 potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, aggiudicherà a favore del miglior offerente, ai sensi dell'art. 573, comma III, c.p.c., oppure, nel caso di più offerte dello stesso prezzo, disporrà la vendita a favore di colui che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, alleggi la cauzione di maggiore entità.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

In caso di mancata aggiudicazione, le somme a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare, mentre saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta, se versate tramite bonifico.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Le imposte per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura (verranno cancellate solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.), ma saranno anticipate dall'aggiudicatario per essere, poi, restituite.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura



catastale; in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Il tutto in base al Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227.

Trattandosi di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con l'Istituto fondiario assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso di rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma V, D.lgs. 1.9.1993, n. 385).

Ove non intenda subentrare nel contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41, comma IV, D.lgs. 1.9.1993, n. 385, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario procedente, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie per la procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'eventuale residuo prezzo e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie dovranno essere versate, mediante bonifico sul conto della Procedura.

Nel caso in cui l'Istituto bancario non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto della Procedura.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura, un deposito pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene e per l'anticipazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spesa quest'ultima che sarà, poi, restituita all'aggiudicatario perché a carico della Procedura), **salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista delegato.**

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

L'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007.

L'aggiudicatario, al momento del pagamento del saldo, dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc) e produrre la relativa documentazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova" e (quanto all'ordinanza di delega, al presente avviso, alla perizia e agli ulteriori allegati) sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti web www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it e www.entietribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it.

In caso di esito negativo della vendita, il Professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita, ai sensi degli artt. 587 e 591 c.p.c.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova, Via Poma, 11, ovvero presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio N. 3, San Giorgio di Mantova (MN), sede dell'I.V.G., quando specificamente previsto nell'ordinanza di delega;



- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista Delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (PRC FNC 50L27A 241T) - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694 email: immobiliaremantova@sovemo.com).
- 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 V, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche).

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- presso il Custode - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694);
- la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova;
- lo studio del Professionista delegato Dott. Andrea Girelli, in Mantova Via Pietro Verri, 1, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 – Tel. 0376/246611.

Mantova, 2.12.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Andrea Girelli

