

Esecuzione immobiliare: N° 139/2024 - Lotto Unico

PROMOSSA DA: KRUK ITALIA SRL CON MANDATARIA KRUK INVESTIMENTI SRL

\*\*\*

**AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE “SINCRONA MISTA”**

\*\*\*

il Professionista delegato dott. Franco Chizzoni

VISTO

il provvedimento in data 21/01/2025 col 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 **29/05/2025**, ore **14:00** e segg., nella **sala 1** della **CASA delle ASTE di Mantova** in via Primo Maggio, 3, San Giorgio Bigarello (MN), sede dell'I.V.G., ovvero in via telematica tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore nominato per la vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.a., si procederà alla vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c. dei sotto descritti immobili

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO UNICO**

Ubicazione: Marcaria (MN) Via Baldassare Castiglioni, 43

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento

Identificazione Catastale:

**Bene N° 1** – Appartamento al piano 1. Il Bene è identificato nel CATASTO FABBRICATI del Comune di Marcaria (Codice: E922) come segue:

Foglio 16 mappale 116 sub. 6 - Via Baldassare Castiglioni, 43 - P. 1 - cat. A3 - cl. 1 – consistenza 5,5 vani - sup.cat. mq. 125 - R.C. Euro 227,24.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.

Prezzo base: **Euro 54.230,00**

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che:

**“LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Piena proprietà della porzione immobiliare, facente parte del fabbricato posto in Comune di Marcaria (MN), con ingresso dalla Via Baldassarre Castiglioni al civico numero 43, adibita ad appartamento al piano primo, cui si accede attraverso la scala esterna posta su area comune, e composta da soggiorno-pranzo, balcone, due corridoi, ripostiglio, bagno e tre camere.

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

**STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento si trova in un buono stato conservativo.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

L'immobile si trova in buone condizioni manutentive e non si sono riscontrati evidenti vizi strutturali e/o costruttivi.

Il grado delle finiture è medio.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Occupato dall'esecutato.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

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

L'immobile risulta agibile.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni si attesta che il fabbricato staggito è stato edificato in data antecedente il primo settembre 1967. Successivamente al primo settembre 1967 sono state eseguite opere in conformità alla Concessione Edilizia n. 105/1983 del N. 6762 di prot. del 22 febbraio 1984 permesso di costruire n. 5/31 del 22 settembre 2005.

Relativamente al fabbricato di cui trattasi è stato rilasciato dal Comune di Marcaria il permesso di agibilità n. 105/1983. Si attesta che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.”

#### DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA

- 1) Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al d.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) 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.
- 3) 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, vizi 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) 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;
- 5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, 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.
- 6) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visura ipotecaria e catastale.
- 7) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 8) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario precisando che, se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento;
- 9) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 10) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 11) L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

**Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie InLinea SPA** tramite il portale **www.astetelematiche.it**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

### **LOTTO UNICO**

Prezzo base di **Euro 54.230,00** e offerta minima che può essere formulata pari ad **Euro 40.672,50**.

### **DOMANDE DI PARTECIPAZIONE**

Le domande di partecipazione presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica, e sono irrevocabili. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

#### 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 **26/05/2025** 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:

- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto **arrotondato all'unità di euro**;

- 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 ovvero entro il minor termine indicato mediante bonifico sul conto della procedura;

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, se possibile, 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. Franco Chizzoni ovvero assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "**TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 139/2024 IBAN IT42 E032 6711 5000 0030 0000 910** con causale "**cauzione RGE n.esecuzione/anno**".

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) della data ultima di presentazione della domanda affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione Europea dovrà essere presentata copia di idoneo permesso di soggiorno.

Se l'offerente è persona giuridica nell'offerta dovranno essere indicati la denominazione e la ragione sociale, la partita Iva, i dati identificativi del legale rappresentante. I poteri dell'offerente dovranno risultare dalla visura camerale aggiornata o da copia conforme notarile del verbale del C.d.A.

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 **26/05/2025** 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’esperienza 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 ovvero delibera assembleare autenticata da notaio), specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;
- b) l’ufficio giudiziario 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 referente della procedura;
- h) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento entro il termine massimo di 120 giorni dall’eventuale aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato mediante bonifico sul conto della procedura, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;
- j) l’importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico con causale “cauzione RGE *n.esecuzione/anno*” 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 previste dal regolamento;
- m) l’eventuale recapito telefonico e indirizzo email;

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, se possibile, nella propria domanda di partecipazione l’istituto di credito mutuante.

**L’offerente deve provvedere al pagamento del bollo di € 16,00 dovuto per legge in modalità telematica.**

Quando l’offerente risiede 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, 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.

L’offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all’art. 26 presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell’articolo 13, comma 4.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

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, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**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, ultimo comma, c.p.c.**

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 **“TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. 139/2024 IBAN IT42 E032 6711 5000 0030 0000 910** con causale **“cauzione RGE n.esecuzione/anno”**. 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) della data ultima di presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

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

#### 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 valide 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 € **2.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nel termine di **un 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.

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 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### MODALITA' DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno

preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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 **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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario verserà direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, le somme del residuo prezzo (al netto di quelle necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene) comunicategli dal delegato e sul conto della procedura le somme relative alle spese con le modalità sopra indicate; 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.

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. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al sottoscritto Professionista Delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc.) che ritiene di poter esercitare, producendo la relativa documentazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie) sul **“Portale delle Vendite Pubbliche”** e sui siti web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it).

La Perizia di Stima e l'Avviso di vendita saranno visibili anche sui siti internet [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Subito.it](http://Subito.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

L'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato sul quotidiano la “Gazzetta di Mantova”.

In caso di esito negativo delle vendite 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 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 in San Giorgio di Mantova Via Primo Maggio 3 quando specificatamente 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.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma n. 11;
- lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Mantova Via B. de Canal, 2 Tel. 0376/224111;
- il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, con sede in San Giorgio di Mantova, Via I Maggio n. 3 - Tel. 0376/220694.

Le richieste di visite all'immobile devono essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato.

Mantova, 12/02/2025

*Il Professionista delegato*  
Dott. Franco Chizzoni