

## TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N 264/2014

GE dott.ssa Arrigoni

5° VENDITA

promossa da: BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARETELEMATICA SINCRONA MISTA AI SENSI DELL'ART 22 DM NR. 32 DEL 2016

Il professionista delegato Avv Sara Zaniboni

VISTO

Il provvedimento in data 4.5.2020 e successivi con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe, e ha incaricato quale **gestore della vendita telematica** la società Asta Legale Net spa a mezzo del suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

DA' AVVISO

Che il giorno 26.9.2024 alle ore **14,00** e seguenti, **presso la Casa delle Aste presso la sede dell'IVG di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg c.p.c. degli immobili sottodescritti:

#### DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in esame è costituito da un fabbricato ad uso residenziale (villa) oltre pertinenze situato in via Milano, 26 a Cogozzo di Viadana, oltre che da un edificio una volta interamente utilizzato come magazzino, mentre oggi per il solo pianterreno adibito a servizi dell'attività residenziale oltre che per due autorimesse. La restante parte è ancora destinata a magazzino: in parte posizionata al piano primo del blocco servizi ed in parte, di più recente realizzazione, ubicata sul lato est della stessa in tipologia prefabbricata.

#### **Lotto 1 N° 1 -**

Fabbricato residenziale individuato al NCEU del comune di Viadana al foglio 90 mappali 237 e 281 sub 5 A/7 residenziale con pertinenze autorimesse di cui al mappale 281 sub 4 e 281 sub 6.

**Lotto N° 2 -** Fabbricato ad uso magazzino di attività commerciale individuato al nceu del comune di Viadana al foglio 90 mappali 191 sub 4.

**SI EVIDENZA CHE I BENI SONO LIBERI e CHE L'ESECUTATA E' DECEDUTA  
LA PERIZIA SUI QUESTI PUNTI NON È AGGIORNATA.**

#### **LOTTO N. 1**

##### **Oggetto dell'esecuzione e della vendita.**

Il diritto di **piena proprietà** (quota 1/1) è la piena proprietà di un fabbricato residenziale e di due autorimesse a pertinenziali. La parte abitativa è accessibile dalla via Milano a Cogozzo di Viadana attraverso un camminamento antistante che attraversa il giardino. Il fabbricato residenziale è sviluppato su due livelli, al piano terreno ingresso salotto, soggiorno con cucina e tinello, due stanze di cui una adibita a studio ed ampia scala per l'accesso al piano primo che si articola con quattro stanze da letto, un bagno ed un ripostiglio ed un balcone che si affaccia a sud. La casa è in ottimo stato di manutenzione, le finiture signorili ed è dotata di tutti i confort abitativi attuali. Riscaldata con caldaia esterna al fabbricato ed impianto di riscaldamento a termosifoni mentre l'impianto elettrico appare in buono stato manutentivo. Per quanto riferibile alle autorimesse, ve ne sono due, una ad

ovest esistente sin dalla realizzazione del fabbricato ed una est ricavata dalla divisione di una parte del magazzino prima descritto.

*Identificativi catastali:*

Comune di VIADANA Unità immobiliare

Foglio 90 Mappali 237 e 281 sub 5 categoria A/7 di classe 3 consistenza 14,5 vani, rendita catastale euro 898,64.

Foglio 90 Mappale 281 sub 4 categoria C/6 di classe 3 consistenza 32 mq, rendita catastale euro 49,58.

Foglio 90 Mappale 281 sub 6 categoria C/6 di classe 3 consistenza 58 mq, rendita catastale euro 89,86.

*Coerenze:*

Fabbricato residenziale:

a nord foglio 90 mappale 502 e 539 oltre che 281 sub 3 androne e scala comune;

ad est ed a sud foglio 90 mappale 281 sub 6 e 191 comune di Viadana;

a sud con la pubblica via su cui svuota;

a ovest con ragioni foglio 90 mappali 228 e 281 sub 4 comune di Viadana;

al di sopra del corpo di fabbrica pertinenziale il foglio 90 mappale 191 sub 4 comune di Viadana.

Autorimessa foglio 90 mapp 281 sub 4:

a nord superficie pertinenziale la residenza foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di Viadana;

ad est foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di Viadana;

a sud con foglio 90 mappale 237 comune di Viadana;

a ovest foglio 90 mappale 228 comune di Viadana.

Autorimessa foglio 90 mapp 281 sub 6:

a nord foglio 90 mappale 539 comune di Viadana;

ad est foglio 90 mappale 281 sub 7 comune di Viadana;

a sud con foglio 90 mappale 237 comune di Viadana;

a ovest foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di Viadana.

Considerando l'intero lotto 1:

a nord foglio 90 mappale 502 e 539 comune di Viadana;

a est foglio 90 mappali 281 sub 7 e 191 comune di Viadana;

a sud pubblica via "via Milano" su cui svuota;

a ovest foglio 90 mappale 228 comune di Viadana.

La vendita dell'immobile non risulta soggetta ad iva

Dall'accesso agli atti presso il comune di Viadana non ci sono documenti che possono determinarne la data di edificazione, nella planimetria del 1981 gli immobili del compendio oggetto di stima erano già presenti così come li si vede oggi. Dall'analisi dei documenti ottenuti ed analizzati anche presso l'ufficio tecnico del comune, è assolutamente probabile che gli immobili siano stati edificati antecedentemente il 2 settembre 1967.

***Regolarità Edilizia e stato occupazione:***

A seguito dell'accesso documentale condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana in data 24/04/2015, volto a ricercare titoli abilitativi edilizi riferiti alla costruzione od alla ristrutturazione dell'immobile, ho potuto verificare quanto segue:

- *Domanda di concessione edilizia* presentata in data 11/04/1981 prot. 5239 per l'ampliamento del capannone dove viene evidenziato lo stato attuale che già in quella data corrispondeva allo stato riscontrato oggi.

- *Comunicazione inizio lavori* –protocollo n° 12154 del 16 maggio 1995 per la realizzazione sistemazione dell'accesso

Dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e dalla documentazione visionata durante l'accesso agli atti amministrativi, presso il comune di Viadana, l'immobile da me rilevato e visionato durante il sopralluogo **non è conforme** con quello riscontrato graficamente negli atti amministrativi e nelle pratiche edilizie sopra menzionate per piccoli interventi sanabili con una pratica edilizia in sanatoria.

Nella sostanza per il lotto 1 si riscontra quanto segue: E' stata chiusa una porta nel fabbricato abitativo per chiudere "il tinello" dalla "cucina" evidenziato nelle planimetrie riscontrate all'Agenzia del Territorio e modificate dal perito con autorizzazione del Giudice; Nella zona retrostante oggi adibita a basso servizio è stato realizzato un muro la divisione della attività magazzino dall'autorimessa senza richiederne permesso al comune; Nel cortile del basso servizio è stata eliminata la vasca del gasolio che risulta visibile nei planimetrie catastali precedenti;

Alla luce di quanto appena specificato si dovrà procedere con una richiesta per permesso in sanatoria, da formulare all'Ufficio tecnico comunale, incaricando un tecnico professionista con una spesa di euro 1.500,00 compreso cassa ed iva per l'attività professionale e di euro 516,00 di oblazione al comune di Viadana. Si consiglia di chiedere conferma di tali importi al Comune

L'immobile è libero

## **LOTTO N. 2**

### **Oggetto dell'esecuzione e della vendita.**

Il diritto di **piena proprietà** (quota 1/1) di un fabbricato ad uso magazzino (D/8) "fabbricato destinato ad esigenze commerciali e non suscettibile di altra attività se non con trasformazioni radicali" nato per lo stoccaggio del materiale prodotto o compravenduto dalla ditta dell'esecutato. Va detto che una parte del compendio è posta al piano terreno del corpo di fabbrica che ospita i garage di cui al lotto 1, ed una parte al piano primo dello stesso mentre una parte del compendio è costituito da una porzione di capannone prefabbricato tradizionale in travi-pilastri.

#### *Identificativi catastali:*

Comune di VIADANA

Unità immobiliare

Foglio 90 mappali 191 sub 4 categoria D/8, rendita catastale euro 1.934,00.

#### *Coerenze:*

Fabbricato magazzino:

a nord foglio 90 mappale 368, 191, 502 539 e 368 comune di Viadana;

ad est foglio 90 mappale 191 comune di Viadana;

a sud foglio 90 mappale 191 e 237 comune di Viadana;

a ovest con foglio 90 mappali 368 e 228 comune di Viadana;

al di sotto del corpo di fabbrica pertinenziale il foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di Viadana.

La vendita dell'immobile non risulta soggetta ad iva

Dall'accesso agli atti presso il comune di Viadana non ci sono documenti che possono determinarne la data di edificazione, nella planimetria del 1981 gli immobili del compendio oggetto di stima erano già presenti così come li si vede oggi. Dall'analisi dei documenti ottenuti ed analizzati anche presso l'ufficio tecnico del comune, è assolutamente probabile che gli immobili siano stati edificati antecedentemente il 2 settembre 1967.

#### ***Regolarità Edilizia e stato occupazione:***

A seguito dell'accesso documentale condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana in data 24/04/2015, volto a ricercare titoli abilitativi edilizi riferiti alla costruzione od alla ristrutturazione dell'immobile, ho potuto verificare quanto segue:

- *Domanda di concessione edilizia* presentata in data 11/04/1981 prot. per l'ampliamento del capannone dove viene evidenziato lo stato attuale che già in quella data corrispondeva allo stato riscontrato oggi.

- *Comunicazione inizio lavori* –protocollo n° 12154 del 16 maggio 1995 per la realizzazione sistemazione dell'accesso;

Dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e dalla documentazione visionata durante l'accesso agli atti amministrativi, presso il comune di Viadana, l'immobile da me rilevato e visionato durante il sopralluogo **non è conforme** con quello riscontrato graficamente negli atti amministrativi e nelle pratiche edilizie sopra

menzionate per piccoli interventi sanabili con una pratica edilizia in sanatoria.

Nella sostanza per il lotto 2 si riscontra che i passi delle bucatore del magazzino al piano primo non corrispondono con quelli delle schede catastali precedenti. Sembra piuttosto strano che le fonometrie siano state modificate successivamente la realizzazione, è forse più probabile che siano state realizzate già all'origine in modo difforme e mai regolarizzate con variante che comunque non sono da considerarsi abuso in quanto la realizzazione dell'edificio è anteriore al 2 settembre 1967.

Alla luce di quanto appena specificato si dovrà procedere con una richiesta per permesso in sanatoria, da formulare all'Ufficio tecnico comunale, incaricando un tecnico professionista con una spesa di euro 1.500,00 compreso cassa ed iva per l'attività professionale e di euro 516,00 di oblazione al comune di Viadana. Si consiglia di chiedere conferma di tali importi al Comune.

L'immobile risulta libero.

\*\*\*\*\*

Per una più completa descrizione dei beni costituenti i Lotti 1 e 2 oggetto della presente vendita si rinvia alla relazione di stima allegata (non aggiornata dopo il decesso dell'esecutata) agli atti della procedura, tra cui l'ordinanza di vendita, ed inseriti sulla rete internet agli indirizzi dei siti: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), nonché sul Portale delle vendite pubbliche ai sensi art. 490, comma 1, cpc. e sulla Gazzetta di Mantova

Con riguardo agli immobili, si sottolinea infine quanto segue:

- Dal punto di vista edilizio, nei casi contemplati dagli artt. 30 e ss. del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001, n. 380, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, e nei casi previsti dagli artt. 17 e 40 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/1985, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30/07/2015 n. 6480 e D.D.U.O. 18/01/2016 n. 224) non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di prestazione energetica.

## **MODALITA' DI OFFERTA E DI VENDITA (VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA)**

La vendita senza incanto degli immobili pignorati avverrà alle seguenti condizioni:

### **LOTTO 1**

Prezzo base € 100.585,55

Offerta Minima € 75.440,00 (inferiore in misura non superiore al 25% del prezzo base);

### **LOTTO 2**

Prezzo base Minima € 82.072,27

Offerta € 61.555,00 (inferiore in misura non superiore al 25% del prezzo base);

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro **le ore 12 del 23.9.2024**, a pena di inefficacia dell'offerta, alternativamente:

- **in via telematica** in conformità a quanto stabilito dagli art. 12 e ss del DM 26.2.2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni riportate nel “manuale utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta telematica dovrà 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. cpc.

- **in forma cartacea** mediante deposito di offerta sottoscritta presso la SALA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la Sede dell'I.V.G. di Mantova, in San Giorgio di Mantova, Via Primo Maggio 3, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione. Sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dell'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

2) Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo, in bollo come per legge, dovranno contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico a cui andrà intestato l'immobile (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; se l'offerente è una persona giuridica, nella stessa deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la partiva iva, i dati identificativi del legale rappresentante;

b) l'indicazione del numero e anno dell'esecuzione, l'indicazione del professionista delegato, la data della vendita, il lotto per il quale si intende partecipare e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato per l'unità di euro

d) 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

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché del codice fiscale, e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o il certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è società o persona giuridica, all'offerta vanno allegati il certificato o visura del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) risalente a non oltre 20 gg anteriori alla presentazione dell'offerta, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali, nonché copia dell'eventuale deliberazione assembleare o dell'organo amministrativo che autorizza il soggetto sottoscrittore alla presentazione dell'offerta ed all'acquisto;

g) in caso di avvocato che presenti offerta quale rappresentante volontario dovrà essere allegata, la procura speciale notarile in originale o copia autentica in caso di offerta cartacea e nel caso di offerta telematica secondo le modalità di cui al DM 32 del 2015; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare deve essere esplicitata la riserva di nomina; in tale ultimo caso, per l'eventualità di aggiudicazione, l'avvocato dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni

successivi alla vendita il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

h) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di 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 ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

i) nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

l) per la sola offerta cartacea va allegata la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione; in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria.

3) All'offerta sia telematica che all'offerta in formato cartaceo deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura IBAN IT21F0103011509000011178400 presso MPS spa filiale Mantova Ag 1. Se invece l'offerta è presentata con modalità telematiche la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione **siano accreditati tre 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.

Per l'offerta cartacea è possibile che la cauzione sia versata mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa)

4) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere 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

5) 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 nel presente avviso; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line che ha proposto l'offerta telematica.

6) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

7) Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di unica offerta nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al "Prezzo base" in misura non superiore ad 1/4 (un quarto), il professionista, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, potrà disporre che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, e ciò anche in presenza di istanze di assegnazione. In difetto di tali specifiche circostanze ed in presenza di un'istanza di assegnazione, il bene è assegnato al creditore richiedente. Nel corso delle vendite successive alla prima, di contro, in caso di offerta unica inferiore entro i limiti di 1/4 al prezzo base, si aggiudicherà il bene all'unico offerente in assenza di istanze di assegnazione.

8) Qualora per l'acquisto del medesimo lotto siano state proposte più offerte si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematiche che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti

dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo in € 10.000,00** (Euro diecimila/00).

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (così intendendosi, a parità di prezzo, quella che preveda il saldo nel minore tempo possibile ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposta istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposta istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

9) Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Ai sensi art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, in vigore dal 10/03/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso 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, nonché gli oneri tributari conseguenti all'acquisto.

10) L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto della procedura sopra indicato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione; qualora nella procedura fosse presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 commi 4 e 5 del D.Lgs 385/'93, e consegnando al Professionista delegato, entro 10 giorni del pagamento la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma. Il professionista delegato, a tal proposito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, avendo calcolato approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario non raggiunga il prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura. Nel caso, infine, in cui l'Istituto creditore non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, il saldo di aggiudicazione sul conto corrente intestato alla procedura.

**Nello stesso termine** (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato, il deposito delle spese per la registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento, per il saldo dei compensi del professionista delegato ai sensi il D.M. 227/2015 e degli importi delle cancellazioni : questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo di tali esborsi sarà comunicato tempestivamente dal professionista delegato sulla base delle richieste di benefici fiscali svolte dall'aggiudicatario.

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 mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro i termini sopra determinati (entro 120 giorni dall'aggiudicazione

o nel minor termine indicato nella propria offerta), il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

11) Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui, ai sensi articolo 585 c.p.c. L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al professionista delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare (ad esempio le agevolazioni per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina), documentando il proprio diritto. L'aggiudicatario dovrà inoltre dichiarare per iscritto se ritiene di poter effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante il perfezionamento di mutui.

12) 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 DPR 06/06/2001 n 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura.

13) Il presente avviso di vendita verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima su rete internet sui siti [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.entttribunali.kataweb.it](http://www.entttribunali.kataweb.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la formulazione delle offerte e sul portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. . Un estratto del presente avviso verrà pubblicato sulla Gazzetta di Mantova.

Nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c., se disposto dal Giudice dell'Esecuzione, l'avviso di vendita verrà inserito una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggior diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionale o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

14) In caso negativo delle vendite, per mancanza o inefficacia delle offerte, per intervenuta inadempienza dell'aggiudicatario ai sensi art. 587 c.p.c. o per ogni altra causa, il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi art. 591 c.p.c., previa riduzione fino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, alla riduzione del prezzo base della metà rispetto al tentativo precedente;

#### FATTA AVVERTENZA

Che ai sensi del Reg UE n. 679/2016 (Regolamento Generale sulla Protezione Dati) la raccolta dei dati degli offerenti è lecita in quanto necessaria all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento (art. 6, lett e).

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 la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11, o presso lo studio del professionista delegato in Mantova, Piazza 80° Fanteria n. 6. ovvero presso la casa delle Aste presso l'IVG di Mantova in San Giorgio di Mantova (MN) via Primo Maggio n. 3.

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.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova Via Poma 11 e presso il Custode nominato, Sovemo CF

PRCFNC50L27A241T, tel 0376/220694 email immobiliaremantova@sovemo.com. Per le richieste di visita dell'immobile si dovrà presentare istanza tramite il portale delle vendite pubbliche. Si avvisa che per la presente procedura il GE ha nominato quale **gestore della vendita telematica** la società Asta Legale Net spa a mezzo del suo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi art. 492, comma 2, cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Mantova lì 26.6.2024

Il Professionista delegato