

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 160/2023

GIUDICE: **Dottorssa Francesca Arrigoni****1<sup>^</sup> vendita**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **Dottor Antonio Pavesi****VISTA**

l'ordinanza in data 11 giugno 2024 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 **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**;

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

che il giorno **13 NOVEMBRE 2024** 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 UNICO**

Proprietà di appartamento posto al terzo piano di fabbricato condominiale, sito in **Moglia (MN)**, Piazza Libertà n. 25, il tutto censito come segue:

Comune di **MOGLIA (F267) (MN)**

**Catasto Fabbricati**

- **folio 27 - particella 205 sub 23** - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 5 vani - sup. cat. totale 84 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 82 mq - rendita euro 284,05 - Piazza Della Libertà' n. 25 - piano 3 - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

**Stato occupazione**

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 31 luglio 2024, ha comunicato:

"Lotto unico: **LIBERO**".

**Perizia**

L'esperto estimatore, architetto Alessandro Lui, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 4 aprile 2024, attesta che:

"\_OMISSIS\_"

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - Piazza Libertà, 25, piano 3 \_OMISSIS\_

**DATI CATASTALI**

\_OMISSIS\_"

**Corrispondenza catastale**

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Per l'unità immobiliare pignorata di cui al presente Lotto è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.*

*Non è possibile, invece, attestare l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente reperita presso l'Agenzia delle Entrate; in tale planimetria catastale, infatti, è rappresentato un antibagno di separazione tra bagno e cucina, che, di fatto, non esiste; inoltre, la finestra che avrebbe dovuto illuminare l'antibagno in questione risulta tamponata dall'interno.*

*Per questo motivo, previa autorizzazione del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto alla correzione della planimetria catastale esistente mediante predisposizione di:*



- n. 1 scheda DOCFA - variazione accatastamento immobile NCEU Comune di Moglia Fg. 27 mapp. 205/23;

- n. 1 scheda DOCFA - elaborato planimetrico relativo (vd. All. 3.6).

Si precisa che nel nuovo elaborato planimetrico sono stati aggiunti i sub. 32 e 33 (B.C.N.C.), erroneamente non compresi nell'elaborato planimetrico reperito dallo scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate. Si veda All3.4 - Docfa variazione 2024. \_OMISSIS\_

#### PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di stima è inserito in contesto condominiale e pertanto gode di parti comuni.

Costituiscono Beni Comuni Non Censibili le unità immobiliari di cui ai seguenti mappali:

- Fg. 27, mapp. 205 sub. 32, Piazza della Libertà, Piano T, B.C.N.C. (cortile, locale caldaia) a tutti i sub. del mapp. 205;

- Fg. 27, mapp. 205 sub. 33, Piazza della Libertà, Piani T-1-2-3-4-5, B.C.N.C. (ingresso, ascensore, vano scale) alle UIU identificate dal sub. 9 al sub. 37 ed ai sub. 302 e 303. \_OMISSIS\_

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

Nel certificato notarile agli atti si legge: "Si precisa inoltre che sul mappale 205 del Fg. 27 è stata costituita a favore di "ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA-ENEL", con sede a Roma (RM), codice fiscale 00811720580, una servitù di passo pedonale e carraio, giusta scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Binelli di Gonzaga in data 8 aprile 1993 n. 49716 di repertorio, debitamente registrata e trascritta a Mantova il 27 aprile 1993 ai nn. 3297/2156".

\_OMISSIS\_

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Compiendo accesso agli atti presso lo Sportello Unico Destra Secchia, per il fabbricato del quale il bene pignorato costituisce porzione è stata reperita la seguente documentazione:

\* Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili PCE\_098\_1968 (Prot. 3294) in data 30/08/1968 (COSTRUZIONE FABBRICATO COMPOSTO DA 24 APPARTAMENTI A N. 6 PIANI IN PIAZZA LIBERTA') e Variante (Prot. 1772) in data 17/04/1970;

\* Autorizzazione di Abitabilità Pratica N. 98/1968 con decorrenza dal 12/12/1971;

\* SCIA (Prot. 8305) P.E. 2012/2172MG del 17/11/2012 (MESSA IN SICUREZZA, CONSOLIDAMENTO E MIGLIORAMENTO STRUTTURALE SISMICO PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO LIBERTA');

\* MUTA RCR 13876 (Prot. 8360) del 14/11/2013 (MESSA IN SICUREZZA, CONSOLIDAMENTO E MIGLIORAMENTO STRUTTURALE SISMICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL CONDOMINIO LIBERTA' - ESCLUSE LE PARTI COMUNI);

\* SCIA di variante (Prot. 8505) P.E. 2014/1281MG del 15/10/2014 (PIANO PRIMO E ISOLAMENTO COPERTURA);

\* SCIA di variante (Prot. 9375) P.E. 2015/1136MG del 29/10/2015 (VARIANTE NON SOSTANZIALE RIGUARDANTE LA TRAMATURA DELLE FASCE ORIZZONTALI NEI PROSPETTI E VARIAZIONI DI TAVOLATI AL PIANO TERZO NEGLI APPARTAMENTI N. 36 E 39);

\* Comunicazione di fine lavori trasmessa via PEC in data 16/03/2016 P.E. 2012/2172MG (Prot. 2011 del 18/03/2016);

\* Certificato di Agibilità Sismica (prot. SUAP 2634 del 04/04/2016) 2016/263MGE (AGIBILITÀ SISMICA DEFINITIVA E COLLAUDO STATICO CONDOMINIO LIBERTA');

\* APE 04/03/2016 PROT. 2003500003416 CLASSE D.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



*Sono state verificate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (MUTA RCR 13876, Prot. 8360, del 14/11/2013 - MESSA IN SICUREZZA, CONSOLIDAMENTO E MIGLIORAMENTO STRUTTURALE SISMICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL CONDOMINIO LIBERTA' - ESCLUSE LE PARTI COMUNI).*

*In particolare, l'assetto distributivo interno dell'appartamento corrisponde solo parzialmente a quello autorizzato e una delle finestre del bagno è tamponata.*

*In base alle informazioni ricevute dall'U.T./ SUE del Comune di Moglia in merito all'avvenuta messa in sicurezza, consolidamento e miglioramento strutturale dell'unità immobiliare oggetto di stima, si presume che per la regolarizzazione edilizia sarà necessario adeguare la distribuzione interna dell'abitazione oggetto di stima al progetto autorizzato summenzionato, per il quale è stato poi ottenuto il Certificato di Agibilità Sismica (vd. All. 4 di CTU - Atti autorizzativi, Collaudo, Agibilità e PGT vigente). Prima di procedere a qualsiasi tipo di intervento si invita il futuro acquirente a confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia.*

*In considerazione di quanto esposto e quindi della necessità di eseguire opere di adeguamento per addivenire alla regolarizzazione edilizia del presente bene, si ritiene prudenzialmente congruo introdurre un abbattimento del Valore di Stima di € 15.000 circa.*

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

*Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.*

#### **Spese condominiali**

*Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00*

*Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.500,00*

*L'unità immobiliare pignorata fa parte del complesso condominiale denominato Condominio LIBERTA' C.F. 91011440202, Piazza Libertà 25 - 46024 Moglia. OMISSIS ".*

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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le ispezioni ipotecarie e le visure catastali. Le predette ispezioni e visure risultano aggiornate alla data del 30 luglio 2024.

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

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

#### **La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:**

**LOTTO UNICO:** prezzo base € **29.325,00** e offerta minima € **21.994,00**.

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 8 novembre 2024**.

**I bonifici di versamento della cauzione** dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 5 novembre 2024**.



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), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 92 G 07076 11500 0000 0030 4765 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 92 G 07076 11500 0000 0030 4765 - BANCA



CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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 5 novembre 2024**.

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: IT 92 G 07076 11500 0000 0030 4765 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati 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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progress-italia.it](http://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](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

#### FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso l'Associazione Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;

- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: [immobiliaremantova@soveмо.com](mailto:immobiliaremantova@soveмо.com)) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative 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](mailto: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, 29 agosto 2024

il professionista delegato  
**Dottor Antonio Pavesi**

