

lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 147/2024

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1[^] vendita

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

Il professionista delegato **notaio Federico Tortora**

VISTA

l'ordinanza in data 6 maggio 2025 con la quale il Giudice:

- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

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

che il giorno **3 DICEMBRE 2025** alle ore **15:00** 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

Appartamento al piano secondo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Matteotti 24", composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed al piano terzo (sottotetto) da un vano soffitta, il tutto con accesso dal vano scala ed altri spazi di pertinenza comune e censito come segue:

Comune di **POGGIO RUSCO (G753) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **12**, particella **142**, sub **11**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, rendita euro 387,34, Corso Giacomo Matteotti n. 26, piano 2-3.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

"Lotto unico: in corso di liberazione".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:

"LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Giacomo Matteotti 24

CONFINI

Confini della porzione al piano secondo: vano scala comune, altre unità di cui alla p.lla 142,



lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------

sottostanti cortile comune e Piazza 10 Maggio.

Confini della soffitta: soffitta morta, corridoio comune, soffitta di altrui proprietà e sottostante cortile comune.

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Si precisa inoltre che, in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali la posizione e dimensione esatta di alcune finestre ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe.

PARTI COMUNI

Come si evince dal titolo di provenienza competono al Bene in oggetto le quote proporzionali sulle parti comuni e condominiali quali definite dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza, tra cui in particolare i BCNC che costituiscono Ingresso, Vano Scala e Porticato ad uso pubblico comuni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia Opere Edili di cui al prot. n. 3766 del 06/10/1958, e successiva Licenza di Costruzione del 07/11/1958 Reg. Costr. n. 49, per costruzione di condominio da erigersi in piazza Ziboldi di Poggio Rusco (costruzione di appartamenti e negozi);*
- Certificazione di Agibilità n. 18 del 19/05/1961.*

Si precisa che non risultano allegate le planimetrie alla suddetta pratica, visionata presso gli uffici comunali.

Successivamente l'immobile condominiale è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria in regime di edilizia libera prot n. 11613 del 11/10/2011;*
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata superbonus protocollo REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0133295 del 14/09/2023, e successive integrazioni alla pratica n.93004150202-17102022-0857 - SUAP 914, per l'esecuzione delle opere di "INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO ANTISISMICO DELLO STABILE DENOMINATO CONDOMINIO "MATTEOTTI 24" e relativi Deposito Sismico pratica n.93004150202-07112022-1722 e Parere della commissione del paesaggio pratica n.93004150202-20052022-0954.*

Si precisa che le opere relavite alla pratica CILA Superbonus del 2023 non risultano eseguite, ne iniziate, come anche da riscontro ricevuto dall'amministratore condominiale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.*

lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte), lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresivolto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio sopra riportato ad esclusione solo di piccole opere interne quali lo spostamento di una porta. Si precisa infatti che, come anzidetto, non risultano planimetrie allegate ai primi titoli edilizi e pertanto non risulta possibile effettuare alcuna verifica di conformità edilizia rispetto agli stessi. In riferimento pertanto alle sole recenti planimetrie allegate alla pratica di superbonus (le cui opere non risultano realizzate), in considerazione della presenza della suddetta porta in posizione corretta nello stato di fatto e su quanto rappresentato sulle planimetrie catastali agli atti (risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato), si può pertanto ragionevolmente supporre che non si tratti di difformità ma di semplice errore materiale di rappresentazione nelle planimetrie allegate alla CILAS stessa (avente la stessa peraltro come oggetto il risparmio energetico dell'involucro ed impianti ed il miglioramento sismico delle strutture, e non la verifica/modifica della distribuzione interna degli ambienti e pertanto delle porte che non risultano infatti corrispondere con lo stato di fatto); pertanto, in linea con il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, le stesse possono essere ricondotte alla definizione di tolleranze esecutive, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie (di cui al comma 3 del suddetto articolo).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che dalle ricerche effettuate e dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, oltre che dalle richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il cespite in oggetto risulta far parte del fabbricato registrato come "Condominio di Via Matteotti 24", cod. fisc. 93004150202, via Giacomo Matteotti 24, Poggio Rusco (MN), ed amministrato dall'OMISSIS.

Pertanto, come meglio riportato nelle comunicazioni ricevute dal suddetto amministratore (ed allegate alla perizia), a tutto il 31 ottobre 2024 è stato rilevato un onere presunto gravante sull'unità immobiliare pari ad € 2.434,20, di cui € 1.057,15 relativo al consuntivo di gestione 01/01/2023-31/12/2023 ed € 1.377,05 relativo al preventivo di gestione 01/01/2024-31/12/2024, salvo conguaglio a fine anno. Si precisa infatti che gli importi riportati a consuntivo della gestione 2023 ed a preventivo della gestione 2024, risultano approvati in assemblea condominiale del 26/03/2024 e pertanto non risultano accertati eventuali importi a conguaglio della gestione 2024.

Si precisa inoltre che dalla documentazione ricevuta è stato rilevato un ulteriore onere economico a consuntivo per le gestioni passate, pari a € 6.382,85.

lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------

Si precisa infine che gli eventuali oneri condominiali insoluti al momento dell'atto di vendita dovranno essere saldati come previsto a norma di legge."

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

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **28 luglio 2025**.

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

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base € **32.555,00** e offerta minima € **24.417,00**; 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 28 novembre 2025**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 25 novembre 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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

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

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

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o

lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------

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 devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero / cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: la fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- se l'offerente è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
- copia 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: IT62V0707611500000000304930 - 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: IT62V0707611500000000304930 - 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 €

lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------

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 25 novembre 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni

lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------

dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT62V0707611500000000304930 - 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.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

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;

lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------

- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progressitalia.it;

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

4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede 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@sove.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 AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale

lotto UNICO	PB € 32555,00 OM € 24417,00
------------------------	--------------------------------



comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.
Mantova, 29 luglio 2025.



il professionista delegato
Notaio Federico Tortora

