

lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **228/2022**

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

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

Il professionista delegato **notaio Rachele Campanini**

VISTA

l'ordinanza in data 24 marzo 2025 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, 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 "**Astalegale.Net s.p.a. - SPAZIOASTE**";

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

che il giorno **29 ottobre 2025** alle ore **16:00** 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

proprietà di edificio residenziale distribuito su due piani con annesso n° 2 autorimesse, un locale deposito ed area cortiva, il tutto censito come segue:

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**

Catasto Fabbricati

- * foglio **8**, particella **295**, sub **1**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 275 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 246 mq, rendita euro 444,15, Via Antonio Gramsci n. 127, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **8**, particella **295**, sub **2**, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita euro 26,34, Via Antonio Gramsci n. 127, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **8**, particella **295**, sub **3**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 58,88, Via Antonio Gramsci n. 127, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **8**, particella **295**, sub **4**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita euro 43,38, Via Antonio Gramsci n. 127, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Stato occupazione

il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data , ha comunicato quanto segue: "**Lotto unico: occupato dall'esecutato**".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura,



lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

attesta quanto segue:

"LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127

CONFINI

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Il mappale 295 confina a nord i mappali 839, 290, 293 e 299 e con la pubblica via Gramsci; ad est con la pubblica via Gramsci e con i mappali 297, 298, 299 e 853; a sud con i mappali 297, 298, 299, 853 e 1111; ad ovest con i mappali 1111, 839, 290 e 293.

Corrispondenza catastale

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto accatastato sono emerse differenze tali da necessitare un aggiornamento sia della mappa che delle schede planimetriche; in particolare si è riscontrato che:

- entrambi i piani dell'abitazione non corrisponde con le schede planimetriche reperite;
- all'ampliamento realizzato con Concessione Edilizia del 1995 e con la DIA del 2004 non è seguito l'aggiornamento catastale dovuto (aggiornamento della mappa e delle schede planimetriche).

La mancata presentazione di atti d'aggiornamento catastali, entro i termini previsti dall'art. 34-quinquies della L. 9.03.2006 n. 80, comporta l'applicazione della sanzione prevista per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio D.L. n. 652/1939, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 1249/1939, il cui importo va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

Nel seguito si applicherà una svalutazione all'immobile nella misura pari al valore minimo della sanzione di cui sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Castel d'Ario in data 13.06.2023 si è potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n° 406 del 1969 completa di elaborati grafici, relativa all'ampliamento di casa di civile abitazione;
- Concessione Edilizia prot. 4193 del 1977 completa di elaborati grafici, relativa alla sopraelevazione di casa di civile abitazione;
- Permesso di Abitabilità n° 60 del 1978;
- Convenzione con il vicino per la costruzione di muro in confine datata 02.01.1975;
- Concessione per l'esecuzione di opere edilizie prot. 4250 del 7.02.1979 relativa alla costruzione di recinzione fronte strada;
- Autorizzazione del 09.11.1979 + Verbale n. 173 del 05.11.1979 della Commissione Comunale Igienico-Edilizia con parere favorevole all'installazione di box prefabbricato dalle dimensioni 2,70x5,3x2h m;
- Condonò Edilizio prot. 2274/86 per la costruzione di n° 2 garage in struttura prefabbricata;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 102 del 09.09.1987 + Permesso di Agibilità in Sanatoria n°

lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

102 del 08.10.1987 relativi al Condo Edilizio prot. 2274/86;

- Autorizzazione n° 42/89 prot. 5784 del 25.07.1989 ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella trasformazione dell'impianto di riscaldamento a gas metano;
- Autorizzazione n° 21/92 prot. 845 del 11.03.1992 ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione di serramento esterno lato sud;
- Concessione Edilizia n° 1291 prot. 2743 del 31.03.1995 completa di elaborati grafici relativa alla costruzione di una scala di servizio e di un locale disbrigo in sostituzione di due piccoli locali legnaia; - DIA prot. 7709 del 28.07.2004 completa di elaborati grafici avente per oggetto la redistribuzione interna dei locali d'abitazione.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli ultimi due titoli edilizi, ovvero la Concessione Edilizia del 1995 e la DIA del 2004, sono emerse alcune difformità come nel seguito elencato (nota: come base del confronto si utilizza pure la Concessione del '95 poichè questo è l'ultimo titolo edilizio che riporta le dimensioni globali e puntuali dell'immobile; difatti la DIA del 2004 è totalmente sprovvista di misure):

- 1- la porta di collegamento tra il locale pranzo e cucina ha dimensione e posizione diverse rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici;
- 2- in cucina è presente una finestra in luogo della porta indicata nella DIA;
- 3- non è presente la porta di collegamento tra la cucina ed il ripostiglio antistante l'ingresso;
- 4- la porta di accesso al vano scala si trova in posizione leggermente diversa rispetto a quanto rappresentato nei progetti;
- 5- la geometria della scala interna è differente. Nella DIA del 2004 vengono rappresentati dei piè d'oca sui pianerottoli ed il pianerottolo di arrivo al piano primo ha dimensioni inferiori rispetto allo stato di fatto;
- 6- in n° 2 camere da letto e nel salotto è stato realizzato un controsoffitto che riduce l'altezza interna rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche;
- 7- una dimensione del rustico aderente al vano scala eccede la tolleranza esecutiva del 2% di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01 e smi. Risulta infatti che il rustico abbia dimensioni interne pari a 3,14x3,20 m in luogo dei 3,25x3,25 m previsti in progetto.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa.

I costi stimati per la regolarizzazione delle difformità corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato (SCIA in sanatoria): 1.500,00 €;
- valutazione di sicurezza e dichiarazione di idoneità statica: 2.000,00 €
- diritti di segreteria al Comune di Castel d'Ario (SCIA in sanatoria): 70,00 €;
- oblazione minima ai sensi dell'art. 37 comma 2 del DPR 380/01 e smi: 516,00 €.
- aggiornamento catastale: realizzato nell'ambito della presente procedura.

TOTALE = 4.086,00 €

Con riferimento ai n° 7 punti su elencati, si precisa che il n° 1 non risulta sanabile in quanto la difformità riscontrata corrisponde ad un'apertura su un muro portante di dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto in progetto; ne consegue che, per questa difformità, si debba procedere con la messa in pristino.

Il costo stimato per la ricostruzione della parete ed il ripristino della porta nella posizione originaria corrisponde a 1.500,00 €.

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."

lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

Con successiva comunicazione trasmessa all'Associazione Notarile Autotransfert Notares, della quale la scrivente Professionista Delegata fa parte, il CTU ha precisato che:

"omissis

le planimetrie catastali di tutti i beni sono state aggiornate in seguito al sopralluogo. Quanto rappresentato in detti documenti, che qui riallego, corrisponde a quanto è stato visionato e rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

omissis

tutte le planimetrie sono state aggiornate in seguito al sopralluogo ed in particolare l'identificazione dei beni utilizza i riferimenti catastali risultanti dal detto aggiornamento, ne consegue la corrispondenza catastale. I vecchi riferimenti catastali sono stati soppressi e non sono stati utilizzati per l'identificazione dei beni.

omissis

le difformità da me riscontrate, sono state puntualmente indicate nel mio elaborato, fanno riferimento a difformità edilizio-urbanistiche di cui al DPR 380/01 e smi da ciò ne consegue che è un refuso l'aver dichiarato che "l'immobile risulta regolare"

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 20 giugno 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 € **62.050,00** e offerta minima € **46.538,00**; rilancio minimo in caso di più offerte € 3.000,00 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 24 ottobre 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 21 ottobre 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

lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

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 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

lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

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 54 Y 03211 11500 0521 2958 7850 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 54 Y 03211 11500 0521 2958 7850 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 21 ottobre 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.

lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

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 54 Y 03211 11500 0521 2958 7850 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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

lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

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 - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entitribunali.kataweb.it - www.ivgmantova.it - 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 - 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@sovemo.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

lotto UNICO	PB € 62050,00 OM € 46538,00
------------------------	--------------------------------

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 comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 25 giugno 2025.

il professionista delegato
notaio Rachele Campanini

