

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 17/2024

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

**2^ vendita**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Rachele Campanini****VISTA**

l'ordinanza in data 24 settembre 2024 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 **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**;

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

che il giorno **2 LUGLIO 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**

Proprietà di capannone artigianale con area di pertinenza, sito in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 21, il tutto censito come segue:

Comune di **SAN GIORGIO BIGARELLO (H883) (MN)****Catasto Fabbricati**

\* foglio **19**, particella **266**, sub **1**, categoria **C/3**, classe 6, consistenza 754 mq, superficie catastale totale 871 mq, rendita euro 778,81, Via Primo Maggio n. 21, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:  
foglio 19, particella 266.

**Stato occupazione**

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

"*Lotto unico: occupato dalla società esecutata.*".

**Perizia**

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, e nella successiva integrazione, attesta che:

"\_OMISSIS\_  
\_CONFINI\_"

*Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 19 di San Giorgio Bigarello, al piano terra: p.lla 276, p.lla 190 (Via Primo Maggio) su due lati, p.lla 265.*

"\_OMISSIS\_  
\_DATI CATASTALI\_  
\_OMISSIS\_"

"\_OMISSIS\_  
\_Corrispondenza catastale\_"

*I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle vigenti scritture censuarie catastali.*

*A seguito di sopralluogo si è riscontrato che il bene risultava difforme dalla mappa catastale e dalla scheda planimetrica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate per i principali motivi di seguito indicati:*

- *parete divisoria tra laboratorio e magazzino: sono stati demoliti e rimossi parte della muratura ed il portone;*
- *il portone interno di comunicazione tra ingresso e magazzino è stato murato;*
- *al piano primo il ripostiglio si estende con una piccola appendice anche al di sopra dell'accesso alla scala, appendice non rappresentata in planimetria;*
- *rappresentazione in mappa della sagoma del fabbricato difforme (più ampia) rispetto allo stato dei luoghi;*
- *presenza sul retro dell'edificio, lato nordovest, di un'ampia tettoia in ferro non indicata nella mappa catastale né nella scheda planimetrica.*

*Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale della mappa e della scheda planimetrica.*

OMISSIS  
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

*Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).*

OMISSIS  
REGOLARITÀ EDILIZIA  
*L'immobile risulta agibile.*

*Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, risulta che l'immobile oggetto di procedura è interessato dai seguenti titoli edilizi:*

- *Concessione edilizia n. 44 prot. n. 44/87 del 30/04/1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a ██████████ per la "Costruzione di un capannone artigianale";*
- *Concessione edilizia n. 106 prot. n. 104/87 del 13/10/1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a ██████████ per la "Variante nella costruzione di capannone";*
- *Autorizzazione all'agibilità del 02/02/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a ██████████ per la "Costruzione di nuovo edificio adibito ad uso capannone artigianale per fabbro con ufficio e servizi";*
- *Concessione edilizia n. 47 prot. n. 43/88 del 31/05/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a ██████████ per "Ampliamento di capannone artigianale";*
- *Concessione edilizia n. 4 prot. n. 154/89 del 27/01/1990 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a ██████████ per "Variante nella costruzione di capannone artigianale";*
- *Autorizzazione all'agibilità del 01/10/1990 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio di Mantova a ██████████ per "Ampliamento edificio esistente adibito ad uso magazzino con uffici e servizi annesso a laboratorio artigianale".*

OMISSIS  
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*

*L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è unito al titolo di provenienza ("Atto di aumento di capitale sociale di società a responsabilità limitata riservato ai soci e a società terza mediante conferimento di immobili" del 08/06/2018), che si allega.*

*Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le irregolarità di seguito esposte:*

- *parete divisoria tra laboratorio e magazzino: sono stati demoliti e rimossi parte della muratura ed il portone;*
- *il portone interno di comunicazione tra ingresso e magazzino è stato murato;*
- *al piano primo il ripostiglio (soppalco) si estende con una piccola appendice anche al di sopra dell'accesso alla scala;*
- *presenza sul retro dell'edificio, lato nordovest, di un'ampia tettoia in ferro realizzata in assenza di titolo edilizio.*

*La tettoia in ferro realizzata in assenza di titolo edilizio dovrà necessariamente essere rimossa, tanto per la sua precarietà strutturale ed assenza di garanzie di tenuta in caso di forti eventi avversi (ad esempio in caso di abbondante nevicata), quanto anche per l'assenza del consenso dei confinanti espresso a mezzo di convenzione regolarmente trascritta (infatti le Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale dispongono all'art. 2 -pag. 12- che "[...] E' altresì ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di: [...] - nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni tra privati confinanti trascritte nei pubblici registri immobiliari e purché eseguite nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al D.M. 1444/68; [...]").*

*Si stimano presuntivamente i costi di rimozione in € 2.000,00.*

*Si ritiene che quant'altro invece riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., al netto delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34, considerando che le opere realizzate senza titolo non comportino aumento del valore venale del compendio e che quindi la sanzione applicabile possa ricondursi alla minima rispetto ai valori indicati dalla norma (misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro).*

*Si ritiene pertanto che le ulteriori irregolarità rilevate siano complessivamente regolarizzabili con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.*

OMISSIS

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**  
**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

*Si precisa in ordine alla cronistoria catastale dei beni oggetto di perizia che "Procedure.it" impone l'indicazione del periodo (riportato nella prima colonna dei tabulati) con precisazione sia della data iniziale che di quella finale. Quanto sopra ha indotto lo scrivente a riportare quale termine ultimo della cronistoria dei dati catastali di tutti i beni la data fittizia del 24/09/2024 (scelta in quanto trattasi di scadenza non casuale ma della data di prossima Udienza).*

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

*Esaminati gli atti del procedimento, lo scrivente effettuava le ispezioni catastali al fine del riscontro dell'eventuale completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, nonché della dovuta acquisizione dell'opportuna documentazione e della scheda planimetrica catastale.*

*Il perito dava così avvio alla redazione del presente elaborato, in riscontro al quesito giudiziale espresso.*

*Conduceva verifiche presso i competenti uffici di Agenzia delle Entrate per l'accertamento della presenza di contratti con istanza in data 14/03/2024.*

*Attivava in data 21/03/2024 il procedimento di accesso agli atti e documenti amministrativi rilasciati e/o detenuti dal Comune di competenza al fine di acquisire i titoli edilizi riguardanti il compendio pignorato e, in data 04/04/2024 effettuava il formale accesso.*

*Accedeva al compendio oggetto di procedimento per il sopralluogo ed i rilievi di rito che venivano esperiti in data 23/05/2024 alle ore 9:30.*

*A seguito delle irregolarità accertate, in data 18/06/2024 richiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione all'esecuzione dell'aggiornamento catastale del compendio, che veniva concessa in pari data.*

*In data 04/07/2024 alle ore 9:00 effettuava il sopralluogo per lo svolgimento di ulteriori rilievi finalizzati all'aggiornamento catastale.*

*Dopo aver verificato che lo strumento urbanistico comunale vigente attribuiva a una piccola porzione del bene la destinazione urbanistica di "Strada", con istanza del 25/07/2024 chiedeva chiarimenti al Comune al fine di accertare se il bene pignorato fosse interessato da procedure espropriative per pubblica utilità in corso o in programmazione. Il Comune riscontrava in data 09/08/2024 informando che "la rappresentazione attuale riportata sul P.G.T. è imprecisa", che la destinazione urbanistica "AECOC 1" è da intendersi estesa all'intera proprietà e confermando altresì "l'inesistenza di procedure espropriative per pubblica utilità in corso o in programmazione".*

*Al fine dell'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri (punto n. 13 del quesito giudiziale) si rimanda alla documentazione catastale, ai rilievi fotografici, che si uniscono alla presente. Parimenti si allegano la separata descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (punto n. 14 del quesito) ed una versione della perizia osservante la Direttiva 07/02/08 del Garante per la protezione dei dati personali (punto n. 15 del quesito), nonché la richiesta scheda di controllo (check list in formato .pdf) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (punto n. 16 del quesito).*

\_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.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 21 marzo 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 € **156.379,00** e offerta minima € **117.285,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **5.000,00** 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 27 GIUGNO 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 24 GIUGNO 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 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 persona fisica extra comunitaria, sarà necessario anche il permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- 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: IT31Z032111500052459263400 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A.; 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: IT31Z032111500052459263400 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A.

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 24 GIUGNO 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 dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT31Z032111500052459263400 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A., 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;
- 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.progressitalia.it](http://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](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 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@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 AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, 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, 21 marzo 2025

il professionista delegato  
**notaio Rachele Campanini**