

TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 107/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

Professionista delegato: DOTT.SSA STEFANIA MALERBA

46014 Castellucchio (Mantova), Piazza Vittoria n. 8

Tel. 0376-439318 – Fax 0376-439747

E-mail: stefania@studiomalerba.eu – PEC: stefania@pec.studiomalerba.eu

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO

IV° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato – DOTT.SSA STEFANIA MALERBA

VISTA

l'ordinanza in data 10 ottobre 2023, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI la ha delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relativa ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **6 marzo 2025**, alle **ore 10 e seguenti**, nella “Casa delle Aste” di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in **San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con **modalità telematica sincrona mista**, dei bene immobili di seguito descritti, costituenti il

LOTTO 7

Ubicazione degli immobili

Comune di Mantova, Via Trieste n. 8.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 7” è costituito da:

- **Bene n. 7:** Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) di palazzo storico condominiale e composto da ingresso-sala da pranzo, cucina, soggiorno, due bagni, camera da letto, altra camera e tre disimpegni;
- **Bene n. 13:** Cantina pertinenziale posta al piano interrato (con ascensore) del medesimo palazzo storico condominiale;
- **Bene n. 16:** Posto auto pertinenziale sito al piano terra, nel cortile interno del medesimo palazzo storico condominiale.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova, al **Foglio 55**:

- **Mappale 8 Sub. 304 – 9 Sub. 301**, Via Trieste n. 8, Piano 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: Totale 168 m² – Totale escluse aree scoperte 168 m², Rendita Catastale € 723,04;
- **Mappale 8 Sub. 307**, Via Trieste n. 8, Piano S1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 19 m², Superficie Catastale Totale 24 m², Rendita Catastale € 41,21;
- **Mappale 8 Sub. 20**, Via Trieste n. 8, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 m², Rendita Catastale € 18,59.

Nella relazione tecnica di stima predisposta in data 4 gennaio 2024 dall'ARCH. MARIA CONTE, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, anche a seguito degli aggiornamenti effettuati dall'Esperto stesso (come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima).

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, anche di carattere condominiale, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella predetta relazione tecnica di stima in data 4 gennaio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione, costituiti da androne di ingresso, cortile interno, vano scala, ascensore, corridoi, locale macchine e disimpegno comuni; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

I *Beni n.ri 7 e 13* oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 22 maggio 2024, con il quale ne è stata autorizzata l'occupazione sino all'emissione del relativo decreto di trasferimento. Il *Bene n. 16* oggetto di vendita risulta libero.

Regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 gennaio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia:

- che il fabbricato condominiale del quale l'immobile oggetto di vendita fa parte è stato edificato antecedentemente al giorno 1 settembre 1967 e che sono stati realizzati sullo stesso interventi edilizi in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Nulla osta in data 30 marzo 1956 n. 9958/1955 di PG; (b) Concessione Edilizia in data 6 novembre 1985 n. 198 – n. 7382/1984 di PG; (c) Nulla Osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 7 ottobre 1991 n. 5060/CN di Prot.; (d) Concessione Edilizia in data 30 marzo 1992 n. 92/1992 – n. 11929/1991 di PG; (e) Nota della competente Soprintendenza

per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 1 febbraio 1993 n. 621/MT di Prot.; (f) Autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 16 marzo 1993 n. 956 di Prot.; (g) Autorizzazione in data 25 giugno 1993 n. 3704/1993 di PG; (h) Autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 20 novembre 1993 n. 7203/CN di Prot.; (i) Nota della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 10 gennaio 1994 n. 9956 di Prot.; (l) Licenza in data 11 luglio 1994 n. 257/94; (m) Approvazione della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 1 dicembre 1997 n. 7157/CN di Prot.; (n) Autorizzazione in data 22 gennaio 1998 n. 11715/1997 di PG; (o) Approvazione della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 8 agosto 1998 n. 7515/CN di Prot.; (p) Avviso di concessione n. 228/1998 – n. 9422/1998 di PG; (q) Approvazione della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 14 gennaio 1999 n. 10406 di Prot.; (r) Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria in data 2 febbraio 1999 n. 18/89 – n. 13551/1998 di PG; (s) Autorizzazione con condizioni della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 5 marzo 2009 n. 2384 di Prot. – n. 16995/2009 di PG; (t) Autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in data 22 giugno 2016 n. 9966 di Prot.; (u) CILA in data 14 luglio 2016 n. 34727;

- che l'appartamento oggetto di vendita non risulta regolare per la Legge n. 47/1985 (e successive modifiche ed integrazioni), essendosi riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione, con particolare riguardo alla realizzazione di due porzioni di muratura. L'Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. ritiene sanabile tale difformità mediante pratica edilizia in sanatoria e previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici; qualora tuttavia la medesima Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici non dovesse rilasciare parere favorevole, si dovrà procedere alla riduzione in pristino. I costi stimati per la sanatoria o, in alternativa, per la riduzione in pristino, sono pari ad € 5.000,00;
- che in relazione alla suindicata CILA in data 14 luglio 2016 n. 34727 non sono stati reperiti la comunicazione di fine lavori e l'invio della relazione finale alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici e che, pertanto, la relativa pratica edilizia dovrà essere perfezionata a fronte del sostenimento di un costo stimato in € 1.500,00;
- che la cantina ed il posto auto oggetto di vendita risultano regolari per la Legge n. 47/1985 (e successive modifiche ed integrazioni);
- che le parti comuni del fabbricato del quale gli immobili medesimi fanno parte non risultano regolari per la Legge n. 47/1985 (e successive modifiche ed integrazioni), essendosi riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione e precisamente: (1) realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione; (2) differente verso di apertura dell'ascensore al piano interrato. L'Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. ritiene sanabili tali difformità mediante pratica edilizia in sanatoria e previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici (precisandosi, quanto alla difformità di cui al precedente numero (2), che detta

Soprintendenza ha già rilasciato parere favorevole *giusta* atto in data 16 marzo 1993 n. 956 di Prot.); qualora tuttavia la medesima Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici non dovesse rilasciare parere favorevole, si dovrà procedere alla riduzione in pristino. I costi stimati per la sanatoria o, in alternativa, per la riduzione in pristino, sono pari ad € 582,00 per quanto di competenza degli immobili oggetto di vendita;

- **che gli immobili medesimi risultano sottoposti a tutela culturale *giusta* D.M. in data 30 dicembre 1952 ed a “vincolo diretto” ex art. 10, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, trascritto a Mantova in data 11 marzo 1953 ai n.ri 1133/929.**

Destinazione urbanistica dei terreni

L'immobile oggetto di vendita è esente dal Certificato di Destinazione Urbanistica ex art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (e successive modifiche ed integrazioni), non trattandosi di terreno, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m². Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 gennaio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che l'immobile medesimo è inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Mantova in “*Nuclei di antica formazione – A2 – Suburbio della prima e seconda cerchia*”, disciplinati dagli artt. D13 e D15 delle vigenti N.T.A., nonché in zona di “*Tutela UNESCO*” ed è vincolato ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 (tutela diretta).

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 gennaio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione all'immobile oggetto di vendita (i) nulla viene precisato in merito all'esistenza della certificazione energetica; (ii) viene dato atto che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico (che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione); (iii) viene dato atto, per quanto concerne i vincoli e gli oneri condominiali di competenza, che non risulta nominato un amministratore condominiale e che non sono stati forniti dati relativi all'entità delle spese condominiali ed alla loro ripartizione; quantificandosi peraltro indicativamente le spese condominiali (ordinarie) medie annue in complessivi € 12.000,00, da ripartirsi fra tutte le unità facenti parte del fabbricato condominiale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Modalità dell'offerta

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12** del giorno **3 marzo 2025**, alternativamente:

- a) *in via telematica*, **in bollo** (il file della distinta di versamento dell'imposta di bollo deve essere allegato all'offerta), in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata

unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;

- b) *in forma cartacea*, **in bollo**, in busta chiusa, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. 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 ed il numero della procedura.

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, copia aggiornata della visura camerale, nonché copia conforme notarile del verbale dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea dei soci, contenente la delibera di autorizzazione all'operazione. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica – nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia – o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;
- l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisandosi che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;

- per la sola offerta redatta in formato cartaceo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta deve essere allegata 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 alternativamente mediante deposito di assegno bancario circolare non trasferibile o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista delegato, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 00300000065 presso la "BANCA GALILEO S.P.A.", Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT09 P032 6711 5000 0030 0000 065), indicando nella causale il numero della procedura, il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata ed il termine "cauzione".

Se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà invece essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 00300000065 presso la "BANCA GALILEO S.P.A." Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT09 P032 6711 5000 0030 0000 065), indicando nella causale il numero della procedura, il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata ed il termine "cauzione".

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta e quindi entro il giorno 26 febbraio 2025.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell'avvocato delegato l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare *on line* chi ha proposto offerta telematica.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

Prezzo base

Il "Lotto 7" viene posto in vendita per il prezzo base di € **139.135,00**.

Offerta minima

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l'offerta minima potrà essere di € **104.352,00**.

Unica offerta

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si

procede come segue: (i) qualora un creditore abbia presentato istanza di assegnazione *ex art.* 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora non siano state presentate istanze di assegnazione *ex art.* 588 c.p.c., i beni sono aggiudicati all'unico offerente.

Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara (con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente o a mezzo di avvocato delegato), sulla base dell'offerta più alta, con **rilancio minimo di € 3.000,00**. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, i beni sono senz'altro aggiudicati. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Versamento del prezzo

Fatto salvo quanto di seguito precisato, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. Nell'ipotesi di cui all'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (e successive modifiche ed integrazioni), la parte aggiudicataria, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo articolo, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito dello stesso (per capitale, interessi, accessori e spese), dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato con le modalità sopra indicate. All'uopo il creditore

fondario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dalla parte aggiudicataria direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, la parte aggiudicataria dovrà depositare, presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dal creditore fondiario. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Finanziamenti per l'acquisto

Il pagamento del saldo prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.. La parte aggiudicataria dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c. (indicando possibilmente già nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante), producendo in ogni caso la relativa documentazione precedentemente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante all'aggiudicatario e versate dal medesimo mediante bonifico sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Oneri accessori di trasferimento

La parte aggiudicataria è tenuta al pagamento degli oneri tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti al Professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (e successive modifiche ed integrazioni) e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi le saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo complessivo approssimativo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. A tal fine la parte aggiudicataria dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali, producendo la relativa documentazione. L'anticipazione degli oneri accessori è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Formalità pregiudizievoli

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Stato degli immobili

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di ogni genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione tecnica di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità *ex art.* 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, all'ordinanza integrativa in data 19 dicembre 2023 ed alla relazione tecnica di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c. La relazione tecnica di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà pertanto disponibile per la consultazione – unitamente alle predette ordinanze ed all'avviso di vendita – sui suindicati siti internet, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche". Il Professionista delegato provvederà inoltre a pubblicare un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova", nonché, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

CON L'AVVERTIMENTO

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni), tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge n. 47/1985, la parte

aggiudicataria degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge n. 47/1985;

- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della citata Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del citato D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T – *E-mail* immobiliaremantova@soveмо.com – Tel. 0376-220694);
- che, qualora la parte aggiudicataria non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili occupati in difetto di titolo opponibile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che per la visita degli immobili oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta tramite il “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Castellucchio (Mantova), li 4 dicembre 2024.