

LOTTO UNICO	P. B. € 16.830,00
	O.M. € 12.622,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI MANTOVA

Proc. Esecutiva immobiliare N. 104/2024 R.G.ES.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Professionista Delegato: Avv. Sara Berni

Promossa da: ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - AMCO SPA CON MANDATARIA FIRE SPA

I^ VENDITA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

Il Professionista Delegato, Avv. SARA BERNI

VISTO

il provvedimento del 13.05.2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società **Pro. Ges. S. s.r.l.** (che vi provvederà a mezzo del suo portale www.progress-italia.it)

DA' AVVISO

Che il giorno **07 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 14.00 e seguenti**, nella sala n. 2 presso **"LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA"** dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova in San Giorgio Bigarello (MN), alla Via Primo Maggio, n. 3, nel rispetto dell'ordinanza di delega, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e ss. c.p.c. (provvedendo a contestuale deliberazione sull'offerta ed eventuale gara fra gli offerenti), con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, in conformità a quanto stabilito dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, della **piena proprietà** degli immobili sotto descritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Formato dai seguenti beni:

BENE n. 1: Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Po Barna, 44, piano T-1

Descrizione: trattasi di un'unità residenziale indipendente su due livelli in edificio in linea con altre abitazioni presenti nella corte, ed ubicata nel Comune di Bagnolo San Vito, frazione Correggio Micheli, in area extraurbana prevalentemente agricola limitrofa all'argine del Po.

Destinazione urbanistica: Zona Extraurbana del Comune di Bagnolo San Vito, loc.tà Correggio Micheli, secondo il PGT vigente (Variante Generale 2022) si trova nel Sistema Rurale ed Ambientale E1 Zona Agricola all'interno della Fascia di Rispetto Fluviale (150 mt. art.142 DLgs n.42/2004 PPR del PTR) siamo nel Parco Regionale del Mincio, in Area di Salvaguardia Naturalistica ed Ambientale di Sensibilità paesaggistica molto alta dove si trovano alcuni nuclei di Antica Formazione.

Diritto venduto: PIENA PROPRIETÀ

Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN): Fg. 23, Part. 315, Sub. 303, Graffato mapp.172 sub 304 e mapp.173 sub 302, Categoria A/3, Classe 2, Cons. 6, Superficie catastale 110 mq, Rendita 238,6 €, piano T-1

BENE n. 2: Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Po Barna, 44, piano T-1

Descrizione: Trattasi di una porzione di fabbricato in corpo staccato raggiungibile attraversando la corte comune (BCNC mapp.178 sub 1) fino al retro del bene 1 dove si trova il cortile comune ai soli beni in esecuzione (BCNC mapp.314 sub 302). L'unità è costituita da un garage con doppio portone di accesso e da un vano soffitta posto al piano superiore.

Destinazione urbanistica: si veda quanto indicato per il bene 1

Diritto venduto: PIENA PROPRIETÀ

Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN): Fg. 23, Part. 315, Sub. 301, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23, Superficie catastale 27 mq, Rendita 43,95 €, piano T-1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE n. 3: Deposito ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Po Barna, 44, piano T-1

Descrizione: Trattasi di porzione di fabbricato in corpo staccato adiacente al bene 2 composto da due livelli fuori terra adibiti a locale di deposito a piano terra e soffitta al piano primo; vi si accede dal cortile comune (BCNC mapp.314 sub 302) attraversando la corte comune (BCNC mapp.178 sub 1). Sul retro del fabbricato è presente una piccola striscia di terreno pertinenziale in proprietà coperta da battuto in cemento che funge da marciapiede di distacco dal fabbricato posto sul confine di altra proprietà.

Destinazione urbanistica: si veda quanto indicato per il bene 1

Diritto venduto: PIENA PROPRIETÀ

Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN): Fg. 23, Part. 315, Sub. 304, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 17, Superficie catastale 20 mq, Rendita 8,78 €, piano T-1

L'Esperto stimatore nominato dal Tribunale, Arch. Vittoria Negrini, nella propria perizia datata 04/12/2024 in relazione ai suddetti beni attesta che:

A) CONFINI:

- **CON RIFERIMENTO AL BENE N. 1 (Appartamento)**

L'abitazione confina in senso n.e.s.o. con corte comune mapp.178/1, con altre ragioni mapp. 174, corte comune mapp.178/1 ed altre ragioni mapp.172.

- **CON RIFERIMENTO AL BENE N. 2 (Garage)**

L'unità confina in senso n.e.s.o. con altre ragioni mapp.314 sub 301 (cortile ad uso esclusivo), con altre ragioni mapp.326 e 328, con altra unità stessa ditta (mapp.315 sub 304) e con il cortile comune mapp.314 sub 302.

- **CON RIFERIMENTO AL BENE N. 3 (Deposito)**

Il bene confina in senso n.e.s.o. con altra unità stessa ditta mapp. 315 sub 301 (bene 2), altre ragioni mapp.328, corte comune mapp.178/1 ed area cortiva comune mapp. 314 sub 302.

B) CONSISTENZA

- **CON RIFERIMENTO AL BENE N. 1 (Appartamento)**

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,20 mq	56,40 mq	1	56,40 mq	2,50 m	T
Abitazione	45,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale				109,40 mq		
Incidenza condominiale				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				109,40 mq		

L'esperto stimatore riferisce, inoltre, che: *"I beni non sono comodamente divisibili in natura."*
Per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico paragrafo in perizia.

- **CON RIFERIMENTO AL BENE N. 2 (Garage)**

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,20 mq	27,40 mq	0,5	13,70 mq	2,25 m	T
Soffitta	23,20 mq	27,40 mq	0	0,00 mq	1,40 m	1
Totale superficie convenzionale				13,70 mq		
Incidenza condominiale				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				13,70 mq		

L'esperto stimatore riferisce, inoltre, che: *"I beni non sono comodamente divisibili in natura."*; precisa,

altresì, che "alla soffitta viene attribuito un coefficiente nullo dal momento che il vano al piano primo possiede un'altezza interna inferiore a m.1,50".

Per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico paragrafo in perizia.

- CON RIFERIMENTO AL BENE N. 3 (deposito)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	17,00 mq	20,30 mq	0,3	6,09 mq	2,20 m	T
Soffitta	17,00 mq	20,30 mq	0	0,00 mq	1,20 m	1
area esclusiva	2,90 mq	2,90 mq	0,10	0,29 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale				6,38 mq		
Incidenza condominiale				0 %		
Superficie convenzionale complessiva:				6,38 mq		

L'esperto stimatore riferisce, inoltre, che: "I beni non sono comodamente divisibili in natura."; precisa, altresì che "alla soffitta viene attribuito un coefficiente nullo dal momento che il vano al piano primo possiede un'altezza interna inferiore a m.1,50".

Per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico paragrafo in perizia.

C) CORRISPONDENZA CATASTALE:

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 1 (appartamento)

L'esperto stimatore evidenzia che "In adeguamento alla normativa vigente è stato presentato un aggiornamento mediante Docfa di Denuncia di Variazione in data 29/11/2024 per separare il rustico in corpo staccato (che necessitava di adeguamento planimetrico) dall'abitazione...".

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 2 (Garage)

L'esperto stimatore evidenzia che "Le difformità rilevate sono state recepite dal Docfa di variazione depositato in data 27/11/2024...".

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 3 (deposito)

L'esperto stimatore evidenzia che "In adeguamento alla normativa vigente è stato presentato un aggiornamento mediante Docfa di Denuncia di Variazione in data 29/11/2024 per separare il rustico in corpo staccato (che necessitava di adeguamento planimetrico per difformità riscontrate) dall'abitazione..."; precisa, altresì, che "Durante la verifica della conformità catastale è stato riscontrato un errore di rappresentazione dell'unità nell'estratto di mappa (trattasi di errata campitura della striscia di terreno pertinenziale retrostante l'unità, in confine con il mapp. 328 di altra proprietà), si è provveduto quindi al deposito in data 26/11/2024 di "Tipo Mappale" e che "Si presume che l'errore abbia origine dal fatto che il bene in questione gode di una piccolissima area pertinenziale in proprietà esclusiva, pari a circa 2,90 mq., posta sul retro del fabbricato (lato est), trattasi di una striscia di terreno di distacco dal rustico di altra proprietà posto sul confine con il mapp.328. L'area in questione è identificata nelle planimetrie allegate all'Atto di Provenienza anche se non espressamente citata all'interno del rogito; a conferma di quanto anzidetto sono state verificate anche le planimetrie soppresse e quelle di altra unità confinante".

Per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico paragrafo in perizia.

D) STATO CONSERVATIVO:

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 1 (appartamento)

L'esperto stimatore evidenzia che: "Alla data del sopralluogo il bene si presenta in evidente stato di abbandono, ciascun vano è occupato da materiale in disuso di vario genere, le finiture interne all'abitazione sono in evidente stato di degrado così come gli impianti ove presenti, esternamente l'unità appare in condizioni sufficienti eccetto che per i serramenti che necessitano di manutenzione ...".

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 2 (Garage)

L'esperto stimatore evidenzia che: "Alla data del sopralluogo il bene si trovava in pessimo stato conservativo ed ingombro di materiale di scarto con finiture interne ed esterne in evidente degrado, non è stato possibile accedere al vano soffitta posto al vano primo per presunta pericolosità del solaio...".

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 3 (deposito)

L'esperto stimatore evidenzia che: *"Alla data del sopralluogo il locale di deposito, finito internamente al grezzo, si presentava ingombro di materiale di scarto con finiture interne ed esterne compresi i canali di gronda in degrado avanzato, non è stato possibile accertare il vano soffitta al piano primo ritenendo presumibilmente il solaio pericolante..."*.

E) PARTI COMUNI

CON RIFERIMENTO A TUTTI E TRE I BENI.

L'esperto stimatore precisa che *"viene riportato nell'Atto di Provenienza (vedi allegato doc.15) che la vendita comprende i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni ivi compresa la corte comune individuata al mapp.178 sub 1 (come da allegato doc. 19 "Elaborato planimetrico corte comune " del 21/09/2022), inoltre è presente un diritto di accesso alla corte mapp.314 sub 301 per eventuali opere di riparazione dei condotti fognari e del gas, su detta corte insiste un pozzo idrico che rifornisce anche gli immobili in esecuzione pertanto le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno ripartite in parti uguali.*

*Si fa presente infine che nelle planimetrie allegate all'Atto di provenienza viene indicato quale Bene comune alle unità in esecuzione anche il mapp.314 sub 302 (BCNC area cortiva posta in fronte a rustici e garage) con diritto di passaggio per il mapp. 314 sub 301 come riportato già nell'Elaborato Planimetrico depositato presso il Catasto di Mantova in data 27/01/2006 Prot.MN0007371 sempre a firma del **** Omissis ****(vedi allegato doc.17)".*

F) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 1 (Appartamento)

L'esperto stimatore evidenzia che: *"L'unità abitativa è situata al centro di un fabbricato in linea che ospita altre unità abitative che costituiscono la corte. Il bene si sviluppa su due livelli, al piano terra abbiamo la zona giorno con ingresso/soggiorno, una sala da pranzo e un disimpegno che immette nella piccola cucina; in angolo alla sala è presente una scala che porta al piano primo dove troviamo la zona notte costituita da due camere da letto medio grandi ed una piccola zona servizi con bagno e ripostiglio.*

Le due facciate esterne dalle linee semplici sono intonacate e tinteggiate in colori diversi, la tipologia della finitura e lo stato conservativo fanno supporre che il fronte principale sia stato oggetto di un intervento di manutenzione avvenuto in epoca più recente. La copertura è della tipologia a capanna.

Gli ambienti sono areati ed illuminati naturalmente.

Caratteristiche costruttive:

- *Strutture in elevazione: muratura in mattoni portanti (Sp= 30 cm);*
- *Solai: soffitti intonacati ai due piani si presume realizzati in laterocemento;*
- *Murature perimetrali: muratura intonacata a civile tinteggiata e/o rivestita in perlinato o mattonelle;*
- *Divisorie interne e tramezzature: tavolato sp= 8 cm in laterizio intonacato e tinteggiati e/o rivestiti in perlinato o mattonelle;*
- *Copertura: solaio in laterocemento con copertura in marsigliesi e/o coppi;*
- *Lattonerie: in lamiera preverniciata;*
- *Prospetti: intonacati a civile con zoccolo alto in mattonelle di marmo;*
- *Infissi interni ed esterni: a piano terra portoncino d'ingresso in legno e vetro con serratura di sicurezza, dalla cucina è possibile accedere al retro della corte tramite portoncino in legno con serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno tinteggiato e vetro, le finestre in legno tinteggiato con vetrocamera sono dotate di inferriate a piano terra interposte tra serramento e scuretto in legno e/o tapparelle in pvc, a volte sono presenti zanzariere in evidente degrado;*
- *Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in monocottura e piastrelle alle pareti del bagno e del cucinotto, scala in muratura con rivestimento in marmo simil graniglia ;*
- *Impianti: l'impianto elettrico è in parte sotto traccia in pessime condizioni di manutenzione con contatori in angolo della sala, nel cucinotto ed in facciata principale ed in parte in canaline che corrono sulla facciata posteriore in cui troviamo anche le tubazioni del gas. La caldaia per il riscaldamento un tempo situata in parete della cucina è stata rimossa, le tubazioni di scarico fumi proseguivano nella canna fumaria sulla parete esterna, i radiatori sono presenti in ciascun ambiente, un boiler elettrico è ancora presente nel bagno, nel sottoscala è posto un bollitore per l'accumulo dell'acqua, nella corte sul retro di altra proprietà (mapp.314 sub 301) si trovano le condotte fognarie e del gas, unitamente ad un pozzo idrico che riforniscono gli immobili in esecuzione, tutti gli elementi citati sono in evidente degrado e presumibilmente non funzionanti. Gli allacciamenti esterni corrono in parete anche del locale di deposito e del garage;*
- *Sanitari e rubinetteria: nell'unico bagno sono presenti i sanitari principali (lavandino, bidet, wc e piatto doccia a pavimento) in porcellana con rubinetteria di scarsa qualità in pessimo stato*

conservativo.

Con riferimento a quanto sopra esposto si può affermare che all'atto della visita, l'unità immobiliare mostrava uno stato di manutenzione e conservazione delle finiture di scarsa qualità...".

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 2 (Garage)

L'esperto stimatore evidenzia che: "L'unità posta in corpo staccato si trova in evidente stato di degrado; al piano terra due portoni a due ante in ferro ciascuno consentono l'accesso carraio al garage dall'area cortiva comune, al piano primo è posto il vano soffitta. Trattasi di un corpo di fabbrica semplice in muratura di mattoni portanti con solaio in orditura di legno ed assito in tavelloni, la copertura è a falda unica con struttura in legno e rivestimento in lamiera ondulata, il manufatto è finito con intonaco al civile in evidente degrado. Nel garage a piano terra è presente un lavello, il vano è dotato di impianto elettrico, l'altezza interna variabile (dato il solaio del soffitto piuttosto imbarcato) è di circa 2,25 m., la finitura delle pareti interne è al grezzo con pavimento in battuto di cemento. L'accesso al vano superiore adibito a soffitta di altezza limitata (1,40 m. circa secondo la planimetria catastale del 27/01/2006) è costituito da una piccola apertura con anta in legno chiusa da chiavistello in ferro posta sul fronte principale, date le pessime condizioni di sicurezza del solaio a questo piano non è stato possibile proseguire la visita interna...".

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 3 (Deposito)

L'esperto stimatore evidenzia che: "Completa l'unità abitativa il locale di deposito in corpo staccato in evidente stato di degrado con accesso dall'area cortiva comune posta sul retro della corte; trattasi di una porzione di corpo di fabbrica semplice in muratura di mattoni portanti costituito da due vani posti su due livelli con solaio in orditura di legno ed assito in tavelloni, la copertura è a capanna con struttura in legno ed assito in tavelle ricoperte da coppi, il manufatto è finito con intonaco al civile in evidente degrado, la lattoneria di scolo delle acque piovane è danneggiata e pericolante. Al vano a piano terra completamente ingombro di materiale di scarto si accede tramite portoncino di ferro, un finestrino in legno e vetro con inferriatura illumina naturalmente il vano anche se è presente l'impianto elettrico; la stanza con altezza interna di circa 2,20 m. è finita internamente al grezzo con pavimento in battuto di cemento. L'accesso al vano superiore di altezza limitata (pari a circa 1,20 m. circa secondo la planimetria catastale del 27/01/2006) è costituito da un'apertura posta nel soffitto, date le pessime condizioni di sicurezza del solaio non è stato possibile accedervi internamente...".

G) STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 1 (Appartamento)

L'immobile risulta libero

L'esperto stimatore precisa che "alla data del sopralluogo si presentava libero in evidente stato di abbandono".

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 2 (Garage)

L'immobile risulta libero

L'esperto stimatore precisa che "alla data del sopralluogo si presentava libero in evidente stato di abbandono seppur ingombro di parecchio materiale di scarto".

CON RIFERIMENTO AL BENE N. 3 (Deposito)

L'immobile risulta libero

L'esperto stimatore precisa che "alla data del sopralluogo si presentava libero in evidente stato di abbandono seppur ingombro di parecchio materiale di scarto".

H) VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

CON RIFERIMENTO A TUTTI E TRE I BENI.

L'esperto stimatore riferisce che "Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali". Si richiama quanto indicato al punto "PARTI COMUNI".

I) NORMATIVA URBANISTICA:

CON RIFERIMENTO A TUTTI E TRE I BENI.

L'esperto stimatore precisa: "Zona Extraurbana del Comune di Bagnolo San Vito, loc.tà Correggio Micheli, secondo il PGT vigente (Variante Generale 2022) ci troviamo nel Sistema Rurale ed Ambientale E1 Zona Agricola all'interno della Fascia di Rispetto Fluviale (150 mt. art.142 DLgs n.42/2004 PPR del PTR) siamo nel Parco Regionale del Mincio, in Area di Salvaguardia Naturalistica ed Ambientale di Sensibilità paesaggistica molto alta dove troviamo alcuni nuclei di Antica Formazione".

L) REGOLARITÀ EDILIZIA

CON RIFERIMENTO A TUTTI E TRE I BENI.

L'esperto stimatore evidenzia che "L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'accertamento in merito alla conformità edilizia ha necessitato di tre Accessi (22/07/2024, 24/08/2024 e 05/10/2024) presso il Comune di Bagnolo San Vito e ricerche storiche catastali per poter individuare informazioni utili a reperire la documentazione edilizia presente nell'Archivio Comunale in merito alle unità in esecuzione, si elenca quanto visionato:

- Domanda di Concessione di licenza per nuove costruzioni del 24/05/1974 prot.1444 a nome del Sig. **** Omissis **** per "Sistemare edificio esistente ad uso civile abitazione" (trattasi dell'unità abitativa in esecuzione);

- Emessa in data 02/07/1974 la Licenza di Costruzione n. 51/74;

- n.2 pratiche di Richiesta di Condonò Edilizio presenti a nome della Sig.ra **** Omissis **** riguardavano porzioni dei beni in esecuzione. Trattasi della Domanda di Sanatoria n.0402499500 prot. 1342 del 29/03/1986 per il Garage e per il rustico in corpo staccato;

- emessa Concessione a sanatoria per opere edilizie prot. n.6621 n.57/1 del 01/12/1994 per il rustico;

- emessa Concessione a sanatoria per opere edilizie prot. n.6621 n.57/2 del 01/12/1994 per il garage;

- emesso Certificato di Agibilità dei rustici prot.n.6621 n.57/1 in data 24/12/1994;

- emesso Certificato di Agibilità del garage prot.n.6621 n.57/2 in data 24/12/1994

Dal momento che non sono state rinvenute ulteriori pratiche inerenti la porzione abitativa in merito all'attuale stato dei luoghi (diversa collocazione della scala interna e nuova apertura tra locale di deposito e garage) il Comune in data 29/08/2024 ha prodotto un documento a conferma della mancanza di ulteriore documentazione edilizia...".

M) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ: CON RIFERIMENTO A TUTTI E TRE I BENI.

L'esperto stimatore riferisce che:

“- 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.

La documentazione edilizia e catastale raccolta unitamente al confronto con lo stato dei luoghi ha evidenziato le seguenti difformità:

- presenza di un vano porta sul muro di confine tra l'unità adibita a locale di deposito e quella adibita a garage che dovrà essere regolarizzata mediante deposito di Sanatoria;

- diversa collocazione del corpo scala e di alcuni accessi all'interno dell'unità abitativa rispetto all'ultima Concessione Autorizzata con Licenza di Costruzione n. 51/74.

Tutte le difformità riscontrate (vedi allegato doc. 12 "Tavole delle difformità") sono state recepite nelle planimetrie catastali depositate dalla scrivente con Docfa presentati in data 27/11/2024 e 29/11/2024 (vedi allegati doc.6 "Visura storica con planimetria aggiornata bene 1" doc.7 "Visura storica con planimetria aggiornata bene 2" e doc.8 "Visura storica con planimetria aggiornata bene 3").

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate si fa presente che ad oggi occorre riferirsi al D.P.R. n.380/2001 ed allo Stato legittimo riformulato secondo il c.d. "Decreto Salva Casa" convertito in legge dalla L.24/07/24 n.105 trattasi di una normativa di complessa interpretazione, pertanto si è potuto solo accertare la possibilità di Sanare le opere realizzate in difformità dal titolo demandando all'Amministrazione Comunale una precisa determinazione delle eventuali sanzioni oltre alle naturali spese tecniche ed oneri dell'intero iter. Quanto suddetto non esclude la possibilità che il futuro acquirente sia più propenso ad effettuare a sue spese il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, provvedendo al relativo aggiornamento catastale...".

Per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico paragrafo in perizia.

Tutti i beni di cui al lotto unico 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, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dall'esperto stimatore, Arch. Vittoria Negrini, nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., datata 04/12/2024, innanzi richiamata ed allegata agli atti della presente procedura esecutiva ed inserita su rete internet agli indirizzi dei seguenti siti: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net (con la pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.astemobili.it, www.entietribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it, oltre che sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche".

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

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

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

CUSTODE:

E' stato nominato custode del bene oggetto del presente avviso di vendita l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova –So.Ve.Mo. S.r.l. in persona del suo direttore sig. Franco Procissi (CF PRCFNC50L27A241T) (tel. 0376/220694 –email immobiliare.mantova@sovemo.com).

Si segnala che per poter effettuare la visita dell'immobile pignorato deve essere inoltrata apposita richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche – sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp> – selezionando la procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale stabilisce le seguenti condizioni di vendita:

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE: € 16.830,00

OFFERTA MINIMA che può essere formulata: € 12.622,50

Cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di più offerte di € 1.000,00 (mille) entro UN MINUTO.

2) MODALITA' DI OFFERTA

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare le offerte di acquisto entro il giorno **02 OTTOBRE 2025 alle ore 12.00 o in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e segg., depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della giustizia, o in forma cartacea in busta chiusa presso la **CASA delle ASTE di Mantova**, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie So.ve.mo. S.r.l., in via Primo Maggio, n. 3, S. Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

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).

IN CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

Il gestore della vendita è stato individuato nella società Pro. Ges. S. s.r.l. (che vi provvederà a mezzo del suo portale www.progress-italia.it)

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA LA STESSA 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 UL. CO. C.P.C.

Si precisa che in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica ovvero di ente, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale, che dovrà essere allegata all'offerta ovvero, ove non indicata in visura, da delibera assembleare autenticata da notaio che dovrà essere anch'essa allegata all'offerta.

Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO; il bonifico dovrà essere effettuato almeno tre giorni prima (esclusi il sabato, la domenica e festivi) dello scadere del termine per la presentazione delle offerte in modo da consentire la verifica del buon esito dell'operazione.

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.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA CARTACEA

Le offerte di acquisto in formato cartaceo (cd. formato analogico) devono essere depositate **presso la sede della Casa delle Aste di Mantova**, in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n.3 (uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie So.ve.mo. S.r.l., aperti al pubblico dal lunedì al venerdì nell'orario 09:00/12:00), mediante dichiarazione scritta in bollo (marca da € 16,00) all'interno di una busta chiusa senza segni di riconoscimento, 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.

L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione della procedura esecutiva (numero, anno, Professionista Delegato, data dell'esperimento di vendita, numero del lotto) cui si riferisce l'offerta;

b) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

- se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto (separazione o comunione legale) e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegata all'offerta. Se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli sia attribuito il codice fiscale, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 26/02/2015 n. 32, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

- se l'offerente è 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 con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza, 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. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli sia attribuito il codice fiscale, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 26/02/2015 n. 32, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

c) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 e.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite in Cancelleria.

d) l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo e-mail.

e) l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta.

f) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità, di euro.

g) l'indicazione del tempo e del modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, 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 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

h) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dall'Esperto, dell'ordinanza di delega del GE, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

i) la sottoscrizione dell'offerente e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta

l) **All'offerta devono essere allegati:**

- **assegno circolare non trasferibile (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa)** intestato all'Avv. SARA BERNI **ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (Filiale di C.IMPRESSE MANTOVA) – IBAN: IT 85 B 01030 11509 000011602402 – intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA 104 2024 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA V.O.G.”, per un importo pari o non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario (come previsto per la modalità di offerta telematica), **il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) della data ultima di presentazione delle offerte, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione.**

- **la copia del documento d'identità, del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni;**

- **la copia del certificato di cittadinanza o eventuale permesso o carta di soggiorno se l'offerente è cittadino extracomunitario;**

- in caso di offerte presentate in nome e per conto di una persona giuridica/ente, dovrà essere allegata **la visura camerale aggiornata - risalente a non oltre 30 giorni anteriori alla presentazione dell'offerta - estratta dal Registro Imprese – Archivio ufficiale della C.C.I.A.A., oltre all'eventuale documentazione (in originale o copia autentica) attestante la legittimazione del firmatario della dichiarazione, nonché i poteri conferiti all'offerente, oltre copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo, DIFATTI, SI RINNOVA CHE IN CASO DI PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE IMMOBILIARI DA PARTE DI PERSONA GIURIDICA OVVERO DI UN ENTE, I POTERI DELL'OFFERENTE DEVONO RISULTARE DA COPIA DELLA VISURA CAMERALE, CHE DOVRÀ ESSERE ALLEGATA ALL'OFFERTA OVVERO, OVE NON INDICATA IN VISURA, DA DELIBERA ASSEMBLEARE AUTENTICATA DA NOTAIO CHE DOVRÀ ESSERE ANCH'ESSA ALLEGATA ALL'OFFERTA.**

Si precisa che:

- l'offerta potrà essere fatta anche a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale, sia per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. ultimo comma; in tale ultimo caso, 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;

- non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona/e diversa/e rispetto a quella/e che avranno sottoscritto l'offerta;

- la busta non sarà ricevuta se dovesse pervenire oltre il termine sopra indicato;

- l'offerta non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra indicato o se non accompagnata dalla cauzione, nei modi e nella misura sopra stabiliti;

- l'offerta deve contenere la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime legale di comunione dei beni ed intenda risultare proprietario esclusivo del bene eventualmente oggetto di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 Cod. Civ., si fa presente che entrambi i coniugi (offerente e non offerente) dovranno essere presenti in udienza al fine di rendere a verbale la dichiarazione in ordine alla personalità dell'acquisto con espressa esclusione del bene dal regime della comunione legale, fermo restando che il solo coniuge offerente parteciperà all'asta;

- salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc **l'offerta è irrevocabile** e si potrà procedere all'aggiudicazione all'offerente anche qualora non compaia all'udienza fissata per l'esame delle offerte o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara, sia in caso di unico offerente, sia in caso di più offerenti purché l'offerta proposta risulti comunque la più vantaggiosa;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

3) DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno proposto l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando fisicamente dinanzi al Delegato; mentre gli offerenti che hanno proposto l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita on line collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata.

Si precisa che sarà cura del Professionista Delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche sia analogiche, la completezza della documentazione richiesta.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo bando di vendita.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il Professionista Delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

IN CASO DI UNICA OFFERTA.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE.

Se vi saranno più offerte il Professionista Delegato alla vendita, verificata la regolarità delle stesse, inviterà gli offerenti presenti personalmente e quelli collegati telematicamente ad una gara sull'offerta più alta, con precisazione che l'aumento minimo non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (mille).

Gli offerenti con modalità telematica prenderanno parte alla gara mediante accesso alla piattaforma del portale web del gestore della vendita tematica, nel rispetto delle modalità di cui agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 del Decreto Del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32.

Gli offerenti con modalità cartacea prenderanno parte alla gara comparando personalmente presso la sede della Casa Delle Aste.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di UN (1) MINUTO dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra indicato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente 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 UN (1) MINUTO per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al Professionista 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, ossia quella con l'indicazione del maggior prezzo, ma, in caso di parità del prezzo offerto, sarà ritenuta più vantaggiosa l'offerta che prevede il minor termine per il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e in caso di ulteriore identità delle circostanze di cui sopra, risulterà aggiudicatario chi avrà prestato la cauzione maggiore.

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 ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare, mentre saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta, se versate tramite bonifico.

4) PROCURATORE LEGALE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

5) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

6) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o nel diverso minor termine indicato nell'offerta, la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, oltre un fondo spese pari circa al 20% del prezzo di aggiudicazione** (o il diverso importo indicato tempestivamente dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione, salve integrazioni e/o restituzioni a seguito di conteggio finale) a copertura degli oneri tributari e delle spese dell'attività del Professionista Delegato ex d.m. 227/2015 poste dalla legge a suo carico. Il tutto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (Filiale di C.IMPRESA MANTOVA) – **IBAN: IT 85 B 01030 11509 000011602402** – intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA 104 2024 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA V.O.G.", e depositare la ricevuta di versamento nello studio di quest'ultimo in Mantova in via Giulio Romano, n. 14 oppure inviarla via e.mail all'indirizzo avvocatosaraberni@gmail.com.

In caso di mancato versamento del saldo-prezzo e delle spese necessarie per il trasferimento entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, o nel diverso minor termine indicato

nell'offerta, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione versata, e potrà essere condannato a norma dell'art. 587 c.p.c.

Nel caso si trattasse di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. 1/09/1993 n. 385).

Ove non intenda subentrare nel mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41 comma 4 D.Lgs. 385/1993, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario esecutante, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta) della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, dedotta la cauzione già versata e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie per la procedura.

Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'eventuale residuo prezzo e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie dovranno essere versate, mediante bonifico sul conto della procedura.

Nel caso in cui l'Istituto di credito (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione) non si attivi precisando le coordinate bancarie, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta) l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla presente procedura.

L'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento anche ricorrendo ad un **contratto di finanziamento** che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c. comma 3. In tale ipotesi:

- 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 mediante bonifico sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura;
- Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Come innanzi precisato, nello stesso termine 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura, un deposito pari al 20 % del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti al trasferimento del bene e per l'anticipazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spesa quest'ultima che sarà, poi, restituita all'aggiudicatario perché a carico della Procedura), salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista Delegato.

L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni.

L'aggiudicatario in ogni caso al momento del versamento del saldo prezzo dovrà con dichiarazione scritta ex art. 585 C.P.C. fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007.

7) ONERI ACCESSORI DI TRASFERIMENTO E SPESE.

Si avverte inoltre che il Professionista Delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – imposte, spese e compensi - saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Eseguirà inoltre le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E., a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per dette formalità saranno a carico della procedura ma che potranno essere anticipate dall'aggiudicatario e successivamente essergli restituite.

L'aggiudicatario sarà tenuto a comunicare tempestivamente e per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di agevolazioni fiscali (es. benefici prima casa, prezzo valore, piccola proprietà contadina, imprenditore agricolo, etc.), producendo la relativa documentazione.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

SI AVVISA, INOLTRE:

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), come da perizia che si invita gli offerenti a leggere attentamente, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come modificato ed integrato 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;

d) l'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007;

e) i beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura;

f) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

i) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.

Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

a) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, 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., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

b) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet ex art. 490 c. 2 c.p.c. www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

c) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

d) 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 e Bakeca.it, contemporaneamente ed in modo coordinato, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti indicati inserendovi altresì: - l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; - l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; - l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

La pubblicità su ulteriori siti web sarà effettuata da parte del creditore procedente.

In caso di esito negativo della vendita di cui sopra il Professionista Delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587, 591 cpc; riducendo prezzo base e offribile.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal Professionista Delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o presso il proprio studio o presso la Casa delle Aste di Mantova presso la sede dell'IVG di Mantova;

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione 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.

Maggiori informazioni, oltre che sugli anzidetti siti, potranno essere acquisite presso **lo studio del Professionista Delegato in Mantova Via Giulio Romano, n. 14 (tel.: 393.8165199 – e mail: avvocatosaraberni@gmail.com e pec: sara.berni@mantova.pecavvocati.it) e presso il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl (tel. 0376/220694, e.mail: immobiliaremantova@sovemo.com).**

La visita dell'immobile potrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> – selezionando la procedura.

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 esecutato che non ha eletto domicilio.

Mantova, lì 03/06/25

Avv. Sara Berni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®