



2 Bando

LOTTO UNICO	P.B. € 486094,00 O.M. € 364571,00
----------------	--------------------------------------

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2024

Promossa da: **Azzurro NPL SPV SRL (mandato a Copernicus servicing Italia srl)**

GE: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Delegato: Dott.ssa Sonia Gambetti

Vendita telematica sincrona mista -Gestore: Pro.ges.s srl



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Asta telematica sincrona a partecipazione mista

Il Dottore Commercialista delegato dott.ssa Sonia Gambetti,

VISTO

il provvedimento in data 18 febbraio 2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **27 NOVEMBRE 2025 alle ore 10.00 e segg.**, nella "Casa delle aste di Mantova" ubicata presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio di Mantova, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Trattasi di Villa padronale con annessa area cortiliva (4060 mq) e piscina, presumibilmente risalente al XVI secolo (bene 1), con piccola abitazione, inserita in complesso immobiliare (bene 2), oltre a locali di deposito pertinenziali alla villa padronale (bene 3), identificati dal perito con LOTTO UNICO, ubicati a Marmirolo (Mn), strada Soave n 22/1, e precisamente:

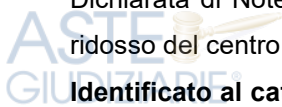
LOTTO UNICO, composto dal bene 1, bene 2, bene 3:

Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1

Villa padronale con annessa area cortiliva presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, inserita in contesto agricolo ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - foglio 46 particella 188 sub.306, categoria A/7 di 4^a classe, consistenza 15 vani, superficie catastale mq 559, rendita € 1471,90

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile in descrizione è gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2.



Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T

Piccola abitazione, inserita in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 307, categoria A/2 di classe 3^a, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 45, rendita € 161,39

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile in descrizione è gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2.

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T

Locali di deposito pertinenziali alla villa padronale, in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, inserito in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 308, categoria C/2 di 2^a classe, consistenza 145 mq, superficie catastale 195 mq, rendita € 119,82.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile in descrizione è gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2.

Stato occupazione lotto:

L'immobile in descrizione è gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2.

Il perito riferisce che dalle risultanze anagrafiche emerge che la villa padronale è residenza dell'esecutato.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non

previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo. -l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue:

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta "tutela culturale";

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella "zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel "Parco Naturale del Mincio" (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle "Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..

Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue;

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta "tutela culturale";

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella "zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel "Parco Naturale del Mincio" (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle "Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..

Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e

s.m.i., con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue:

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta "tutela culturale";

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella "zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel "Parco Naturale del Mincio" (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle "Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..

Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

Il perito estimatore nella propria perizia, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando attesta che:

I. DESCRIZIONE - LOTTO UNICO (formato dal Bene 1, Bene 2, bene 3) - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE- CORRISPONDENZA CATASTALE – :

Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1:

La villa padronale, composta da due piani fuori terra, è di vecchia datazione. L'unico elemento in grado di dare un'epoca è la catalogazione reperita in SIRBEC dalla quale risulta un estremo remoto del secolo XVI e recente del XIX secolo. Successivamente, interventi edilizi effettuati tra gli anni 1999 e 2006, hanno portato all'attuale conformazione.

Dalla documentazione urbanistica reperita agli atti comunali (pratiche edilizie dal 1999 al 2006 e legge 10/91), e quanto visibile dai sopralluoghi effettuati, emerge che la villa è composta da struttura portante verticale in mattoni pieni, partizioni interne non portanti in laterizio, solai d'interpiano (primo solaio) principalmente in struttura lignea e copertura in struttura lignea (sbiancata) con manto in coppi di laterizio. L'accesso all'ampio lotto avviene direttamente da strada Soave, civico 22/1, ove due imponenti pilastri (rientranti rispetto al filo stradale) delimitano l'ingresso carrabile caratterizzato da cancello in metallo verniciato a comando elettrico, che apre su viale interno inghiaiato, corrente lungo il confine con la particella 96, sino al raggiungimento del fronte villa padronale. L'area cortiliva circondante i fabbricati è sistemata in

parte a verde ed in parte con camminamenti e pavimentazione, completamente recintata sui quattro lati con rete metallica (ad eccezione dell'accesso carrabile) schermata verso l'interno da siepe.

L'accesso all'abitazione padronale, rialzata rispetto al piano di sistemazione esterna grazie a tre ampi gradoni posti sugli ingressi principali (fronte e retro), avviene in un ampio salone/atrio di oltre mq 66,00 avente speculare uscita sul retro dell'immobile, che distribuisce sul lato destro il locale soggiorno di circa mq 34 (in affaccio al parco fronte lotto), e la cucina pranzo di circa mq 33 (in affaccio sul retro lotto) caratterizzata, anche, da uscita diretta sul fianco della costruzione e ribassata rispetto al soggiorno e salone/atrio principale di circa 46 cm.

Sul lato sinistro del salone/atrio sono invece dislocati un locale studio di circa mq 20 (in affaccio al parco fronte lotto), il vano scale di accesso al piano primo, un piccolo atrio che distribuisce il bagno di servizio, di circa 7mq, ed un ripostiglio di circa mq 19, con accesso diretto anche dall'esterno, posto ribassato di circa cm 46 rispetto al piccolo atrio.

L'arrivo al piano primo avviene nel pianerottolo scala che separa subito la stanza da bagno, di mq 20 circa, ed una prima stanza letto, dotata di porta blindata, di mq 31 circa. Successivamente un ampio salone, di oltre mq 66 posto esattamente sopra a quello del piano terra, distribuisce altre due stanze letto, di oltre mq 25 cadauna, caratterizzata ognuna da bagno in suite di oltre mq 5 cadauno. Nel salone una nicchia nella muratura genera un piccolissimo vano, schermato da porta che crea perfetta simmetria di aperture tra lato destro e sinistro.

Dall'esterno dell'abitazione sono raggiungibili, sul fianco nord est, un vano idrico, con accesso dal fronte lotto, ed un vano termico con accesso dal retro; sul fianco sud ovest un piccolo ripostiglio, probabilmente originariamente adibito a latrina esterna.

L'abitazione è caratterizzata da finiture di tipo signorile.

Il piano terra dell'abitazione presenta pavimenti in lastre di marmo, di forma irregolare, posate ad "opus incertum" in tutti i locali ad eccezione del bagno di servizio, ove sono presenti lastre di marmo opache di forma rettangolare sia a pavimento che parete (altezza rivestimento mt 2,06), e del ripostiglio ribassato ove la pavimentazione è in pietra. In merito al ripostiglio si evidenzia che le due pareti "corte" sono prive di intonaco essendo in sassi/pietre lasciati a vista.

I locali sono privi di battiscopa perimetrali.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno massiccio a doppia anta (probabilmente originarie) tranne quella del bagno di servizio, in legno tamburato, e del ripostiglio ribassato composta da telaio in ferro verniciato e vetrata.

Il salone/atrio è caratterizzato da portoni interni in legno massiccio, protetti esternamente da contro-porta vetrata con telaio in ferro verniciato.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati, ed i soffitti sono in struttura lignea "sbiancata" ad eccezione del locale soggiorno in cui è presente solaio in latero cemento intonacato, e locali ripostiglio/bagno di servizio in cui il solaio è in struttura lignea di colore naturale.

Cucina-pranzo e soggiorno sono caratterizzata da ampio camino.

Il bagno di servizio, che è utilizzato anche come lavanderia, ospita sanitari di ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato composti da piatto doccia in nicchia muraria con porta frontale, vaso a turca con cassetta murata, bidet e lavatoio. Tra vaso a turca e bidet è presente un piccolo muretto separatore.

La scala di accesso al piano primo è con struttura portante in cemento armato, pedate in listoni di legno, ringhiera in ferro verniciato e finemente illuminata da faretto incastonati nella muratura a livello gradini.

Tutti i locali del piano terra presentano altezza utile interna, ad imposta assito, compresa tra mt 3,40 e mt 3,45, ad eccezione del soggiorno, avente altezza utile di mt 3,24 circa, e locale ripostiglio di altezza utile mt 3,90 circa.

Il locale idrico (accessibile solo dall'esterno) è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di cotto, di forma quadrata, soffitto in pendenza in struttura lignea di colore naturale con altezza minima di mt 2,92 circa e massima di mt 4,13 circa, pareti in parte intonacate ed in parte prive di intonaco.

Il locale caldaia (accessibile solo dall'esterno) è caratterizzato da pavimento in pietra, porta di accesso del tipo tagliafuoco, soffitto in pendenza in struttura lignea di colore naturale con altezza minima di mt 2,12 e massima di mt 2,85 circa.

Il piano primo è caratterizzato da pavimentazione di base rivestita con listoni di legno spazzolato, soffitti in pendenza in struttura lignea "sbiancata" (tetto a padiglione) con altezza minima in gronda di mt 3,38 e massima a colmo di mt 5,45 circa, rilevate ad imposta assito.

Le porte interne sono in legno, a battente, con maniglie in acciaio satinato nel salone/atrio principale e scorrevoli entro muro nei due bagni in suite.

Una stanza da letto è accessoriata con ampio camino a parete, così come è presente nel salone/atrio un ampio camino circolare di colore scuro posto su rialzo in marmo irregolare.

La stanza da bagno padronale, priva di rivestimento in piastrelle a parete, ospita wc e bidet in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato, un lavabo di marmo di forma pressoché rettangolare posato su ampio ripiano in legno massiccio sorretto da telaio, in appoggio a terra, in acciaio satinato. Un'ampia doccia a vista è ricavata su rialzo realizzato in marmo di forma irregolare, che si estende sino a raggiungere water/bidet.

I due bagni in suite, privi di rivestimento in piastrelle di parete, identici per forma ed aventi altezza interna utile di mt 3,05, sono accessoriati con bidet, wc, piatto doccia con box in cristallo e lavabo in appoggio su piano in marmo.

Tutti i locali sono intonacati a civile e finemente tinteggiati.

Le finestre perimetrali (piani terra e primo) sono di colore bianco con telaio di legno sulla parte interna e alluminio parte esterna, dotati di vetrocamera. Sono presenti zanzariere e sistema di oscuramento con ante in legno, di colore verde, alla "mantovana". Davanzali e contro-davanzali di marmo.

Esteticamente l'abitazione presenta pareti intonacate a civile e copertura principale del tipo a padiglione con manto di copertura in coppi. Perimetralmente l'abitazione è caratterizzata da camminamenti (marciapiedi e ampie zone pavimentate) rivestiti con pietra/marmo.

L'abitazione è dotata dei principali impianti tecnologici:

- elettrico in traccia muraria;

- riscaldamento autonomo (riscaldamento/raffrescamento) e produzione acqua calda sanitaria tramite pompa di calore geotermica (trasferimento di calore dal terreno tramite pozzi artesiani di aspirazione e drenaggio infissi nel terreno) con erogazione del calore tramite pannelli radianti a pavimento e parete e pannelli solari in copertura (dati desunti "attestato di qualificazione energetica" depositato in data 26/03/2008 prot. 4935 del comune di Marmirolo);

-idraulico del tipo tradizionale con rete di adduzione idrica (da pozzo artesiano) e di scarico. In merito al sistema fognario (non verificabile sul posto) dalla documentazione urbanistica emerge che lo stesso sia composto da raccolta acque nere e saponose/oleose mediante idonei impianti di trattamento (fossa biologica e pozzetti sgrassatori) con recapito finali in dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione; -video sorveglianza, anti-intrusione, citofonico, telefonico e televisivo.

Sul parco pertinenziale esterno è **presente piscina**, realizzata nel periodo compreso tra Marzo 2018 e Marzo 2020 (ortofoto Google Earth). La piscina è costituita da telo e supporto in appoggio al fondo di base, reso planare con piastre in cemento, ma resa fissa da una struttura in legno perimetrale creata con sostegni ancorati a formare la pedana perimetrale superficialmente tinteggiata di bianco. Dalla quota di campagna il piano di calpestio si eleva per totali mt. 1,40 circa: una prima pedana rialzata di cm 72 circa accessibile da due gradoni in legno e ulteriori 3 gradoni per raggiungere la pedana a sfioro acqua. Sotto alla struttura è presente l'impianto di depurazione dell'acqua e il quadro generale elettrico. Lo specchio acqua è esteso per circa 44 mq, mentre l'intera struttura (pedane perimetrali comprese) occupa una superficie di mq 88 circa.

Stato conservativo:

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'abitazione padronale verteva in discreto stato conservativo. È opportuno segnalare presenza di umidità perimetrale (interna ed esterna) soprattutto sul lato sud, con costante ripristino degli intonaci ammalorati da parte della proprietà, e necessità di manutenzione sui sistemi di oscuramento esterni. Si ritiene, inoltre, necessaria una verifica della vistosa crepa presente nel locale idrico angolo nord, ove la muratura accoglie la trave del diagonale copertura.

Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T:

La piccola abitazione qui in descrizione ha accesso direttamente in un piccolo vano destinato ad ingresso/cucina, avente superficie utile di circa mq.7,00, dal quale si accede al servizio igienico di mq.3,60 circa, ed alla stanza letto (utilizzata anche come zona pranzo) di circa mq.22,00.

L'abitazione è caratterizzata da soffitto in pendenza, in struttura lignea sbiancata, pavimentazione rivestita in pietra, ad eccezione del servizio igienico ove pavimenti e rivestimenti di pareti sono in materiale ceramico. Serramenti perimetrali (dotati di vetro camera) e porte interne sono di legno. La stanza letto ospita un caminetto realizzato con struttura in pietra, avente cappa intonacata a civile. Tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati.

Il servizio igienico è accessoriato con sanitari in ceramica composti da piatto doccia, bidet, water con cassetta esterna e lavello su piano in marmo. L'aerazione del vano è garantita da un piccolo finestrino posto sul fianco dell'immobile.

L'unità è dotata di impianto elettrico, linea di adduzione gas, impianto di condizionamento monosplit posizionato nella stanza letto con funzione riscaldamento.

Stato conservativo:

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'abitazione padronale verteva in discreto stato conservativo senza vizi/difetti evidenti.

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T:

I locali di deposito sono individuati in una struttura, di datazione simile alla parte abitativa, avente lo stile delle vecchie barchesse agricole.

Il fabbricato, in unico piano fuori terra, è caratterizzato da muratura in pietra in parte a vista (blocco principale) ed in parte parzialmente intonacata (locali accessori); copertura in struttura lignea di colore naturale con manto in coppi. Le pavimentazioni di base sono in battuto di calcestruzzo.

I serramenti, ove presenti, sono in materiale ligneo. I locali sono dotati di impianto elettrico (illuminazione) realizzato in canalina esterno muro.

Sul retro dell'immobile è stato realizzato, tra il 2022 ed il 2023 (ortofoto "google eart"), un porticato in aderenza caratterizzato da pilastri, travi di banchina e travetti in legno e manto composto da guaina ardesiata di colore rosso coppo. La copertura è del tipo mono-falda, con altezza minima di mt. 2,10 e massima di mt.2,50, rilevata ad imposta travetto.

Stato conservativo:

Alla data del sopralluogo, per la tipologia costruttiva e destinazione, i locali vertevano in normale stato di conservazione. Si segnala, tuttavia, la necessità di intervenire sulla copertura più alta (vecchia barchessa) poiché non perfettamente strutturata per impedire l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Corrispondenza catastale: Bene 1, bene 2, bene 3

Sussiste ora corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dall'esame della planimetria estratta dalla Banca Dati catastale, sono emerse difformità con lo stato dei luoghi. La scrivente ha effettuato un intero aggiornamento catastale, interessante tutto il cespite sottoposto a procedura esecutiva.

Dapprima, si è provveduto alla redazione di un Tipo Mappale al fine di inserire in mappa costruzioni non rappresentate (piscina, locale caldaia e portico aderente i locali di deposito) ed accorpate tutte le particelle censite al Catasto Terreni all'area pertinenziale dell'abitazione. Infatti la particella 95 risultava censita al Catasto Terreni con qualità vigneto, e le particella 185-189 con qualità pratico irriguo. In realtà queste particelle risultano essere parte integrante del parco della villa. Il lotto è infatti complessivamente recintato sui quattro lati e non più con scopi agricoli.

Successivamente si è provveduto all'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali, al fine di rendere la situazione catastale conforme allo stato di fatti.

La planimetria ora presenta in Banca Dati prot.MN0142706/2024 corrisponde allo stato di fatto dell'immobile in descrizione.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

II. CONFINI:

Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1:

La villa padronale, considerata l'area cortiva pertinenziale, confina da nord in senso orario con particelle 96, 253, 230 e strada comunale Soave.

Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T:

La piccola abitazione confina sui quattro lati con il Bene n.1, particelle 188 sub.306 di proprietà dell'esecutato

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmiolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T:

I locali di deposito confinano sui quattro lati con il Bene n.1 (particella 188 sub.306) di proprietà dell'esecutato.

III. **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVILI: Bene 1, bene 2, bene 3**

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima. Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Dall'atto di provenienza all'esecutato (compravendita con riserva del diritto di abitazione) emerge che **l'immobile in descrizione è gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2.**

IV. **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmiolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con riferimento ai titoli edilizi sopra riportati, reperiti presso l'Amministrazione comunale, si relazione circa lo stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato. In merito alle difformità si richiama quanto indicato in perizia a pag. 31 e seguenti

Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmiolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con riferimento ai titoli edilizi sopra riportati, reperiti presso l'Amministrazione comunale, si relazione circa lo stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato. In merito alle difformità si richiama quanto indicato in perizia a pag. 34 e seguenti

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente al bene qui in descrizione, dall'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale non sono emersi titoli edilizi. In merito alle difformità si richiama quanto indicato in perizia a pag. 35 e seguenti

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del geom Federica Poletta, del 08.11.2024, allegata agli atti della presente procedura, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando, che l'offerente dichiara di aver visionato e compreso.

Il complesso immobiliare è stato valutato € 1.452.500,00 dal quale è stato sottratto il valore del diritto di abitazione oltre agli oneri di regolazione urbanistica arrivando ad un valore finale di stima di € 762.500,00.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

La vendita è soggetta ad imposta di registro ed ipo-catastale

1) LOTTO UNICO: prezzo base pari ad Euro 486.094,00 offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 364.571,00.

2) Modalità dell'offerta:

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12.00** del giorno **24 NOVEMBRE 2025**, alternativamente:

a) **in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 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 (pvp.giustizia.it). 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.. Ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale (€ 16,00). 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 marca da bollo (€ 16), in busta chiusa, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio di 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:

- dichiarazione scritta in bollo (€ 16,00) per quanto riguarda l'offerta cartacea-analogica, e ricevuta del pagamento del bollo digitale (€ 16,00) per le offerte telematiche;
- 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., nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario. 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 del bene per il quale 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, precisando che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 (centoventi) 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% (dieci per cento) del prezzo offerto**. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione potrà essere versata mediante deposito di **assegno circolare bancario**, o **assegno Banco Posta**

vidimato (giallo), o vaglia postale circolare (rosa) (circolare Trib.19.12.23) intestato al Professionista delegato (dott.ssa Sonia Gambetti) ovvero mediante **bonifico bancario (accredito entro il 19.11.2025)** sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 12/2024", presso BCC BANCA CREMASCA E MANTOVANA con iban: **IT49 M070 7611 5000 0000 0305 098**.

Se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà invece essere versata unicamente mediante bonifico bancario su detto conto corrente.

Quando la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, oltre a copia del bonifico. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta (accredito entro il 19.11.2025).

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.

3) Disciplina generale della gara:

• Offerta Unica – I° esperimento di vendita e successivi

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti di un quarto, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore istante; (iii) 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: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

• **Pluralità di offerte:**

Se sono state presentate più offerte valide il Professionista Delegato invita in ogni caso gli offerenti (con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente o a mezzo di avvocato delegato), ad una gara sull'offerta più alta, **stabilendo il rilancio minimo di € 5.000,00 a lotto.**

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. 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 **un 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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo 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 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: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) 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.

Presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata, e in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta. In caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

4) Versamento del saldo prezzo:

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

Nell'ipotesi avanzata dal creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista

dal 5° comma, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura con le modalità sopra indicate. All'uopo: (i) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione; (ii) il Professionista Delegato, calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta (e/o massimo 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

5) Oneri accessori di trasferimento- spese:

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M n. 227 del 2015, al Professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, - oltre alle spese generali ed alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione di tali formalità-, 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 e dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), oltre a produrre la relativa documentazione.

L'anticipazione delle spese, prevista nel 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo comunicazione del minor conteggio dovuto ad eventuali agevolazioni fiscali), 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 complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta (e/o massimo 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

6) Mutuo per l'acquisto:

Il Pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di 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 acquistato, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c..

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c., producendo in ogni caso la relativa documentazione contestualmente 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 conto della procedura.

7) Vendita degli immobili –garanzie, gravami e liberazione:

Gli immobili sono posti in vendita 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 è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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 se 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Se alla data di aggiudicazione l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, **precisando che, se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento.**

8) Pubblicità:

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. e circolare del Tribunale di Mantova del 25.05.23 (inserzione del presente Avviso di vendita, unitamente all'Ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione ed alla Perizia di Stima dell'esperto, comprensiva degli allegati) sul "portale delle vendite pubbliche", e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.entietribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul "portale delle vendite pubbliche", oltre che siti internet suddetti.

Nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c. l'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato anche su un quotidiano locale avente maggiore diffusione nella zona, ossia su "Gazzetta di Mantova".

9) Riepilogo documenti da allegare all'offerta:

- Domanda cartacea di partecipazione alla gara, scaricabile dal sito del Tribunale di Mantova (modello E5): http://www.tribunale.mantova.it/modulistica/Mod_566_2719/E5%20Dichiarazione%20di%20offerta%20di%20acquisto%20all%20asta%20senza%20incanto.pdf
- Dichiarazione di aver preso visione della perizia e del bando di vendita;
- Indicazione del tempo (che non può essere superiore a 120 giorni), e modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'indicazione se si intende usufruire di mutuo ipotecario e l'indicazione dell'istituto di credito mutuante;
- In caso di offerta cartacea, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova.
- Assegno bancario circolare cauzionale, o assegno Banco Posta vidimato (giallo), o vaglia postale circolare (rosa) (circolare Trib.19.12.23) e fotocopia dello stesso (almeno pari al 10% del prezzo offerto);
- Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, oltre a copia del bonifico effettuato. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- Marca da bollo di € 16 (in caso di offerta cartacea);
- Allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00;
- Fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta ed al quale verrà intestato l'immobile;
- Certificato di stato civile emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal comune nel quale si è celebrato il matrimonio, o autocertificazione sottoscritta dagli offerenti;
- Per cittadini stranieri, inoltre, fotocopia del permesso di soggiorno, e del passaporto in corso di validità;
- In caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta, oltre ad eventuale ulteriore documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica;
- Per le società straniere: è necessario un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società preso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- Dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.
- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni

prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita.
- 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.
- che 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.
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali con i relativi aggiornamenti, e del certificato di destinazione urbanistica aggiornato.
- che ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30.07.15 n. 6480 e D.D.U.O. 18.01.16 n. 224) non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di prestazione energetica, anche se presente, come da perizia.
- L'aggiudicatario subentrante nei diritti del condominio è obbligato, solidalmente con questo, nei pagamenti dei contributi relativi all'anno in corso ed al precedente (ex art. 63, comma 4, disp. Att. Codice civ.).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, con sede in San Giorgio di Mantova, Via I Maggio n. 3 - Tel. 0376/220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com - Casa delle Aste di Mantova.
- lo studio del Professionista delegato (e-mail: sonia@gambetti.net) o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova.

Per la visita del bene immobile si dovranno prendere accordi con il **Custode**, solo **dopo** aver inviato la richiesta di visita **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> cliccando su "Affina la ricerca" e selezionando poi il Tribunale (Mantova), il n° di procedura e l'anno, prima di avviare la ricerca.

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 abbia eletto domicilio.

Mantova, 16.09.25

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Sonia Gambetti