

Lotto UNICO	P.B. € 18209,25 O.M. € 13657,00
----------------	------------------------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI
PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT.SSA ARIANNA POLTRONIERI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – 4° VENDITA
Asta telematica sincrona a partecipazione mista

Gestore telematico: Pro.Ges.S. S.r.l. – www.progress-italia.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il professionista delegato Dott.ssa Arianna Poltronieri, con studio in Roncoferraro alla Via San Martino n. 9

VISTO

il provvedimento del 18 giugno 2024 (e successiva correzione del 05 luglio 2024) 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 5 SETTEMBRE 2025 alle ore 16;00 e seguenti** presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, anche sede dell'I.V.G. di Mantova, sita in S. Giorgio Bigarello – 46030 - 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 od 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:

LOTTO UNICO costituito da:

- **BENE N. 1:** Fabbricato civile ubicato nel Comune di Borgo Virgilio (MN) località Cappelletta in Via Casale n. 4, identificato al catasto Fabbricati del medesimo comune - Sezione Virgilio al Fg. 21, Part. 98, Sub. 307, graffato a Part. 234, Sub. 301, Categoria A/3, Cl. 4, consistenza 5 vani, sup. cat. 137 mq, r.c. € 196,25.

L'immobile di tipo economico, costituito da un'abitazione al piano terra e primo con area cortiva di pertinenza, è collocato all'interno di un borgo caratterizzato da altri edifici residenziali che si attestano su piccole corti comuni, ed è affiancato da altre proprietà immobiliari abitative. Nell'intorno, sono presenti terreni agricoli coltivati e aziende agricole. Si accede all'abitazione, da Via Casale attraverso un accesso e una corte comune dove sono presenti altre abitazioni di altre proprietà. L'alloggio, è

Dott.ssa Poltronieri Arianna



costituito al piano terra da un ingresso, pranzo e cucina e al piano primo da due ripostigli, un disimpegno ed un bagno.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del 29/04/2024 redatta dal perito estimatore Arch. Bonaffini Massimo, allegata agli atti della presente procedura, da intendersi qui integralmente richiamata e parte integrante del presente bando e che l'offerente dichiara di aver visionato e compreso.

Stato di occupazione

L'immobile oggetto di esecuzione risulta libero ed in stato di abbandono ed all'interno dei locali, sono presenti mobili ed oggetti di vario tipo.

Stato di conservazione, regolarità edilizia, certificazione energetica e dichiarazioni conformità

Il fabbricato è in pessimo stato di conservazione.

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti al Piano terra: (i) costruzione di una porta tra l'ingresso e la cucina e (ii) ridisegno della scala che conduce al piano primo; al Piano primo: (i) modifica della porta che dalla scala conduce al disimpegno e (ii) chiusura della porta che dal ripostiglio conduce alla camera da letto. In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile per ripristinare la conformità catastale allo stato dei luoghi.

Le parti comuni sono costituite da un accesso pedonale e carrabile e da una corte comune.

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Con riguardo alle caratteristiche costruttive la struttura portante - esposizione sud-est - è costituita da muratura in laterizio con pareti esterne ad intonaco civile tinteggiato di bianco e grigio con evidenti tracce di umidità, copertura a capanna a due falde con manto di copertura con coppi di laterizio, canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata.

Le partizioni interne al piano terra - altezza interna utile ml 2,92-2,95 - sono caratterizzate da tramezze in mattoni pieni di laterizio, pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro, cucina con rivestimento in ceramica monocottura di colore bianco, infissi esterni in legno con scuretti e inferriate, porta d'ingresso in legno tamburato, infissi interni in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco, scala con struttura in mattoni pieni e pavimento in mattonelle di colore rosso mattone, impianto elettrico sottotraccia e in vista non funzionante e probabilmente da attivare al distributore pubblico, impianto idrico non funzionante e probabilmente da attivare al distributore pubblico, l'impianto di riscaldamento sembra non presente.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

Il Piano primo - altezza interna utile ml 2,50-2,40 presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di colore rosso scuro, bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura con sanitari bianchi e vasca, infissi esterni in legno con scuretti, infissi interni in legno con specchiature in vetro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco, impianto elettrico sottotraccia e in vista non funzionante e probabilmente da attivare l'allacciamento al distributore pubblico, impianto idrico non funzionante e probabilmente da attivare al distributore pubblico, l'impianto di riscaldamento sembra dotato di alcuni termoconvettori autonomi. Sono presenti evidenti tracce di umidità.

Non si rileva agli atti, Attestazione delle Prestazioni Energetiche dell'immobile.

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.

Relativamente alla regolarità edilizia 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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Borgo Virgilio, non sono state reperite pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN) si è appreso che le modifiche eseguite senza pratiche edilizie sono sanabili, con spese di sanatoria che si stimano pari ad euro 3.100,00, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima. Tale quantificazione risulta provvisoria e funzionale alla stima dell'immobile, pertanto ci si esime da ogni responsabilità al riguardo, rimettendo la quantificazione definitiva a parte acquirente ed agli Uffici competenti.

Con riferimento alla normativa urbanistica si precisa che il compendio immobiliare è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quali "Ambiti urbani prevalentemente residenziali" del Comune di Borgo Virgilio; risulta altresì ricadere all'interno del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po, nella Fascia "C" e del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017 con Classe di rischio R2 (rischio medio). Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche a norma del 2° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., si allega al presente certificato estratto dalla planimetria catastale vigente.

Per maggiori dettagli concernenti titolarità, identificativi catastali, confini, parti comuni, stato conservativo, regolarità edilizia, servitù, vincoli ed oneri, ecc. si rinvia a quanto indicato nella relazione di stima del Arch. Bonaffini Massimo allegata agli atti della presente procedura.

Si precisa comunque che in caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del TU - DPR del 6.06.2001 n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato TU e di cui all'art. 40 della Legge del 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinate le nullità di

Dott.ssa Poltronieri Arianna

cui all'art. 46 comma 1 del citato TU, 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 TU e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28.02.1985 n. 47, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

➤ **Prezzo base e offerta minima**

- **LOTTO UNICO - Bene n. 1**

Prezzo base d'asta come da ordinanza del GE: **€ 18.209,25=**;

Offerta minima: **€ 13.657,00=** (non inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, arrotondato all'unità superiore);

La vendita dei beni non è soggetta ad iva.

➤ **Modalità di offerta**

La vendita senza incanto verrà eseguita mediante asta telematica sincrona a partecipazione mista; pertanto, gli offerenti, **entro le ore 12.00 del giorno 02/09/2025**, potranno alternativamente presentare offerta irrevocabile d'acquisto **in via telematica**, ovvero **in forma cartacea**.

A) Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

L'offerta dovrà essere predisposta secondo le modalità ed i contenuti previsti dal D.M. 26/2/2015, n. 32, artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it).

In particolare, l'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.progress-italia.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderanno depositati nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di

Dott.ssa Poltronieri Arianna

posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015, riportato nell'ordinanza di vendita cui si rinvia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Si precisa che, 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 della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

B) Modalità di presentazione dell'offerta in forma cartacea

L'offerente dovrà depositare l'offerta irrevocabile d'acquisto presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, anche sede dell'I.V.G. di Mantova, sita in San Giorgio Bigarello (Mn), Via Primo Maggio n. 3 (dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 12.00), mediante dichiarazione in bollo (pari ad € 16,00) in busta chiusa, sulla quale dovranno essere scritti solamente il nome di chi deposita materialmente la busta (che può essere persona diversa dall'offerente), il numero dell'esecuzione e la data della vendita. Il fac-simile della dichiarazione di offerta è rinvenibile on line sul sito www.tribunale.mantova.it/modulistica.aspx - **modello E5**. Il personale della CASA DELLE ASTE offrirà assistenza circa le modalità di partecipazione alle aste e di presentazione delle offerte.

Sia nel caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, che in forma cartacea, **dovranno essere indicati:**

a) i dati identificativi dell'offerente, ed in particolare:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La busta dovrà contenere copia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale dello stesso (per i cittadini stranieri, copia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità), lo stato civile e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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

Dott.ssa Poltronieri Arianna

autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale;

- se l'offerente è persona giuridica/ente: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, nonché il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del rappresentante legale; 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.

- b) i dati identificativi del lotto, nonché la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di euro) che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, come sopra precisato;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che in ogni caso non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del bando di vendita;
- f) ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta;

Inoltre, nel caso di offerta depositata in modalità telematica dovrà essere indicato l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste per legge. Mentre, nel caso di offerta depositata in modalità cartacea, l'offerente dovrà indicare il luogo della propria residenza, o eleggere il proprio domicilio nel Comune di Mantova.

Si avverte espressamente che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente, se persona fisica, nonché (i) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (ii) del rappresentante legale, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi dell'autorità giudiziaria, se l'offerente è un soggetto incapace; (iii) per i cittadini di Stato estraneo alla Comunità Europea, la fotocopia di valido documento legittimante la permanenza in Italia;
- fotocopia del documento d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale del

Dott.ssa Poltronieri Arianna

rappresentante legale, se l'offerente è persona giuridica; nel caso l'offerente sia una persona giuridica deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, il codice fiscale e la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante, i cui poteri devono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o ovvero da delibera dell'assemblea dei soci autenticata dal notaio

- nel caso l'offerente sia una persona giuridica, la copia della visura camerale aggiornata ed in corso di validità, nonché eventuale documentazione attestante la legittimazione dell'effettivo firmatario ad agire in nome e per conto dell'offerente;
- prova del versamento della cauzione, che deve essere almeno pari 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 non trasferibile intestato al Professionista delegato (da allegare all'offerta in originale ed in copia), ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Mantova Proc. Esec. Imm. n. 19/2024", aperto presso Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo Soc. Coop., Filiale di Mantova, con IBAN: IT34 T070 7611 5000 0000 0304 805, ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa).

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

Qualora la cauzione sia versata anticipatamente mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, e dovrà essere allegata la copia del bonifico, da cui risulti data ed ora di effettuazione ed IBAN del C/C sul quale è stata addebitata la somma. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta (ossia accredito entro il 28/08/2025).

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. esclusivamente da un Avvocato, il quale, qualora rimanga aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al 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.

Nel caso il creditore che abbia depositato istanza di assegnazione a favore di un terzo sia rimasto assegnatario, dovrà dichiarare al 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 i 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.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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, od *on line*, nel giorno e nell'ora sopra indicate. Si precisa che potrà partecipare fisicamente, personalmente o a mezzo dell'avvocato opportunamente 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 dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita, a cui si rinvia.

➤ **Disciplina generale della gara**

A) In caso di offerta unica

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 (offerta minima), 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.

B) In caso di più offerte

Se vi saranno più offerte valide, il Professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti (sia telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, che gli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparendo personalmente o a mezzo di avvocato delegato) ad una gara sull'offerta più alta con **rilancio minimo euro 1.000,00**.

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 sopra determinato.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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. E' rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato, dispone la vendita a favore del migliore offerente (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, al contrario, l'offerta più alta, o più vantaggiosa, risulti 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e non può essere ritirata.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cure e spese della Procedura.

➤ **Versamento del saldo prezzo**

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) ed una somma approssimativamente pari ad un importo del 15 % del prezzo di aggiudicazione, a titolo di anticipazione provvisoria degli oneri tributari/spese, dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura già indicato sopra. L'aggiudicatario, effettuato il versamento del saldo prezzo e delle spese a mezzo bonifico bancario, dovrà contestualmente far pervenire al Professionista delegato l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

L'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio);

Qualora il creditore fondiario ne faccia esplicita richiesta 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 al creditore fondiario 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 dette, entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

A tal fine: (i) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione; (ii) il Professionista delegato, calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese di procedura, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate, nei termini indicati in offerta.

Nel caso il creditore fondiario non si attivi precisando il proprio credito nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico sul conto corrente della Procedura sopra indicato.

L'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento anche ricorrendo ad un **contratto di finanziamento** con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., indicando se possibile nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante. In tale ipotesi, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del prezzo ai sensi del richiamato art. 585 co. 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 versate sul conto della Procedura direttamente dall'Istituto di credito mutuante.

Qualora venga meno il versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato in offerta (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

➤ **Oneri accessori di trasferimento e spese**

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario/assegnatario, a norma del decreto ministeriale

Dott.ssa Poltronieri Arianna

n. 227 del 2015, i compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento. Gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono anticipati dall'aggiudicatario e gli saranno successivamente restituiti dalla Procedura.

Il Professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le relative modalità di versamento delle somme residue, che dovrà comunque avvenire entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, o il minor termine indicato in offerta.

L'anticipazione delle spese, stimata approssimativamente al 15% del prezzo di aggiudicazione, è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali e successive richieste di integrazione o restituzione.

L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo etc..) producendo la relativa documentazione, già in sede di offerta, ovvero di emissione del decreto di trasferimento.

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.

➤ **Pubblicità**

Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c., pertanto, l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la perizia di stima completa di fotografie e planimetrie saranno disponibili per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti web www.progess-italia.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it. L'avviso di vendita in estratto verrà pubblicato sul quotidiano locale La Gazzetta di Mantova.

In caso di esito negativo delle vendite il Professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587 e 591 c.p.c.

FATTA AVVERTENZA

I beni sopra indicati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. - D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e comunque facendo espresso riferimento alla perizia di stima allegata; eventuali differenze di misura, omissioni o difformità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Si evidenzia, in ogni caso, che le vendite di cui al presente avviso non sono soggette ad alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità, differenze di misura, nè potranno essere revocate per

Dott.ssa Poltronieri Arianna

alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi ad esempio quelli urbanistici o derivanti da eventuale necessità di adeguamenti di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, ecc.) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo.

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 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.

Oltre a quanto già indicato in precedenza, si evidenzia:

- che viene riservata al GE la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Custode Nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (Sovemo – cod. fiscale: PRCFNC50L27A241T), Tel.: 0376/220694, e.mail: immobiliaremantova@sovemo.com;
- il Professionista Delegato Dott.ssa Arianna Poltronieri, telefono: 3394537679

Per la visita dell'immobile si dovranno prendere accordi con il suddetto Custode.

La richiesta di visita degli immobili potrà essere effettuata unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – sito: www.pvp.giustizia.it – selezionando la procedura.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492 co. 2 c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio.

Roncoferraro, addì 17 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Arianna Poltronieri

Dott.ssa Poltronieri Arianna