

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato **Dott. Paolo Rebecchi**,

VISTO

il provvedimento del 06.05.2025 con il quale il G.E., lo ha delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile inerente l'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **4 settembre 2025** alle **ore 16:00** e seguenti, presso la Casa delle Aste sita in San Giorgio Bigarello (MN), via I Maggio, 3 avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., del bene immobile sotto descritto in un unico lotto nello stato di fatto e diritto in cui si trova, in piena proprietà.

Lotto Unico

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato in Viadana (MN) - Vicolo Scutellaro n. 6, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 92, Part. 334, Categoria A2, cl. 2, cons. 7,5, sup. 149 mq, R.C. 445,44, T-1; l'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Trattasi di una unità abitativa e dell'area cortiva di pertinenza, porzione di costruzione bifamiliare, che si sviluppa in un corpo di fabbrica a due piani accessibile dalla pubblica via percorrendo un percorso con pavimentazione in calcestruzzo interno all'area cortiliva esclusiva.

Il tutto con riferimento al suddetto bene immobile come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Mauro Rodighiero ed allegata agli atti della procedura ed inserita sulla rete internet agli indirizzi dei siti: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it, oltre che sul "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per l'esatta identificazione dei confini del bene immobile sopra descritto si rimanda alla perizia di stima sopra richiamata.

Il bene immobile di cui sopra risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile; al riguardo si rinvia alle informazioni fornite nella perizia sopra richiamata circa il contratto di locazione in essere.

Dalla suddetta perizia di stima emerge, per quanto riguarda la regolarità edilizia, che la costruzione del bene immobile è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Si rimanda alla stessa per l'elencazione delle pratiche edilizie che hanno riguardato il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La stessa evidenza che: *"Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti, dall'esame delle planimetrie di progetto, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile*

constatare che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto autorizzato.

Nel dettaglio si rilevano:

- differenze dimensionali in tutti i locali quotati;
- differente conformazione del vano scala interno;
- mancanza del locale bagno/lavanderia presente al piano terra;
- differente conformazione degli accessi dei locali al piano terreno.

Tali incongruenze sono giudicate sanabili, è pertanto possibile regolarizzare lo stato attuale dell'immobile agli atti tecnico-amministrativi presso il Comune di Viadana, in osservanza delle norme vigenti, pagando l'idonea sanzione."

Nella suddetta perizia di stima è precisato quanto di seguito riportato circa la corrispondenza catastale.

"Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; Tuttavia, all'atto del sopralluogo eseguito in data 7/03/2025, sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale datata 09/02/1968 e lo stato dei luoghi, nel dettaglio si rilevano:

- differenze dimensionali e nella conformazione dei locali al piano terreno.

Lo scrivente ha pertanto ritenuto di aggiornare la planimetria catastale del fabbricato riconducibile alla denuncia di Variazione del 24/03/2023, prot. MN0027060 redatta dal sottoscritto tecnico al fine di ottenere una corretta rappresentazione catastale dei luoghi.

Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, si ritiene si possa riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali Prot.n. MN0027060 del 25/03/2025. Si precisa che l'aggiornamento catastale redatto dal sottoscritto tecnico, costituisce documento necessario per la sola conformità catastale. Tale atto, quindi, non è abilitante in merito alle eventuali difformità edilizie riscontrate."

Non risulta presente agli atti della procedura esecutiva un valido certificato di attestazione energetica (APE) relativo al suddetto bene immobile.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, nonché delle 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, purché presenti apposita istanza entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene immobile viene venduto in unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti, a corpo e non a misura, oltre alle parti comuni tali per titolo e destinazione. Eventuali differenze di misura non daranno diritto a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 del bene.

Il bene immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

La vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO:

prezzo base di € 68.000,00, offerta minima € 51.000,00.

Gli offerenti dovranno presentare le offerte di acquisto, entro il giorno **1 settembre 2025 ore 12:00, o in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26/02/2015 n. 32 artt 12 e segg, depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, **ovvero, in forma cartacea** in busta chiusa presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3, San Giorgio Bigarello(MN)ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

IN VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società ASTALEGALE.NET S.p.A. che provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it.

In caso di offerta telematica la stessa potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

IN VIA CARTACEA: sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 e.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale.

Entrambi i tipi di offerta dovranno contenere:

le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico), l'indicazione del n. esecuzione, dei dati identificativi del bene immobile in unico lotto, del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegato all'offerta.

Se l'offerente è una persona giuridica nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante i cui poteri debbono risultare da copia di visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del Consiglio di Amministrazione o dell'assemblea soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio.

L'offerente, nella dichiarazione di offerta o in foglio separato, purché inserito nella busta, dovrà altresì dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di delega del GE, pubblicati online sui siti di cui sotto, unitamente al presente avviso.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile, oppure assegno Banco Posta (giallo) o vaglia circolare postale (rosa) intestato al Dott. Paolo Rebecchi ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura (presso Banca Cremasca e Mantovana, filiale di Mantova) al seguente IBAN: IT69X0707611500000000305045, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario, il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione;
- copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni; in caso di offerte

presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia.

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di un quarto (1/4) al prezzo base e almeno pari all'offerta minima, ma in tal caso il professionista delegato potrà dar corso alla vendita solo se riterrà che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.

L'offerta dovrà contenere elezione di domicilio nel comune di Mantova, in difetto le comunicazioni avverranno presso la Cancelleria.

Se l'offerta sarà uguale o superiore al prezzo base, la stessa sarà da ritenersi senz'altro accolta.

Se vi saranno più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo da formularsi nel termine di un minuto di € 3.000,00.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti il Professionista quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41 comma 4° e 5° D. Lgs. n. 385/93, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, direttamente al creditore fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, e l'eventuale residuo prezzo mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato ovvero bonifico bancario.

Nel caso in cui l'istituto di credito non si attivi nel precisare il proprio credito o nel caso di assenza di creditore fondiario relativamente al bene immobile, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni, l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato ovvero mediante bonifico sul conto della procedura e di cui all'IBAN sopra indicato.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui, ai sensi dell'art. 585 cpc.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato ovvero bonifico bancario sul c/c della procedura di cui all'IBAN sopra indicato, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese e tasse inerenti il trasferimento del bene che resteranno per intero a carico dell'aggiudicatario. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni.

L'aggiudicatario, a cui faranno carico gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, al momento del pagamento del saldo dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale di cui ritiene di poter usufruire, documentando il proprio diritto e se intende pagare il saldo mediante il perfezionamento di mutui.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; gli stessi dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

L'aggiudicatario, al momento del versamento del saldo prezzo, dovrà con dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c. fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. lgs. n. 231/2007.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima con relativi allegati e all'ordinanza di delega alla vendita su rete internet sul "Portale delle Vendite Pubbliche" previsto dall'art. 490 c.p.c. ed agli indirizzi: www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it; il presente avviso di vendita sarà altresì pubblicato sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova".

In caso di esito negativo della vendita il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita senza incanto ai sensi degli artt. 587, 591 cpc.

FATTA AVVERTENZA

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

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la

Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11,
presso lo studio del Professionista delegato Dott. Paolo Rebecchi
in Mantova via Valsesia n. 55, tel. 0376/220450 e presso il Custode
nominato (CF: PRCFNC50L27A241T) Istituto Vendite Giudiziarie di
Mantova SO.VE.MO Srl, indirizzo email:
immobiliaremantova@sovemo.com., tel.0376/220694.

La visita del bene immobile dovrà essere richiesta unicamente tramite
il Portale delle Vendite Pubbliche.

Mantova, 17 giugno 2025
Dott. Paolo Rebecchi

