

Esecuzione immobiliare: N° 210/2024 - Lotto Unico
PROMOSSA DA: [REDACTED]

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE “SINCRONA MISTA”

il Professionista delegato dott. Franco Chizzoni

VISTO

il provvedimento in data 27/05/2025 col 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 **06/11/2025**, ore **14:00** e segg., nella **sala 2** della **CASA delle ASTE di Mantova** in via Primo Maggio, 3, San Giorgio Bigarello (MN), sede dell'I.V.G., ovvero in via telematica tramite il portale www.progess-italia.it del gestore nominato per la vendita telematica Pro. Ges. S. s.r.l., si procederà alla vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c. dei sotto descritti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Ubicazione: Marcaria (MN) fraz. Casatico - Strada Gazzo, 4

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: fabbricato di civile abitazione e azienda agricola

Identificazione Catastale:

Bene N° 1 – fabbricato residenziale e garage. Il Bene è identificato nel CATASTO FABBRICATI del Comune di Marcaria (Codice: E922) (MN) come segue:

Foglio 3 mappale 82 sub. 3 – Strada Gazzo, 4 - P. T-1 - cat. A7 - cl. 4 – consistenza 11 vani - sup.cat. mq. 421 - R.C. Euro 1.107,80.

Foglio 3 mappale 82 sub. 4 – Strada Gazzo, 4 - cat. C6 - cl. 2 - sup.cat. mq. 47 - R.C. Euro 69,88.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.

Bene N° 2 – azienda agricola. Il Bene è identificato

- nel CATASTO FABBRICATI del Comune di Marcaria (Codice: E922) (MN) come segue:

Foglio 3 mappale 92 sub. 1 – Strada Gazzo, 4 – P. T - cat. D10 - R.C. Euro 6.707,36

- nel CATASTO TERRENI del Comune di Marcaria (Codice: E922) (MN) come segue:

Foglio 3 mappale 31 – Sem. irr. – cl. 2 – superficie 5.460 m2 - R.D. Euro 61,75 R.A. Euro 50,76

Foglio 3 mappale 97 – Sem. irr. – cl. 2 – superficie 44.645 m2 - R.D. Euro 523,40 R.A. Euro 415,03

Foglio 3 mappale 61 – Sem. irr. – cl. 2 – superficie 11.975 m2 - R.D. Euro 140,39 R.A. Euro 111,32

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Stato di occupazione: locato con contratto di locazione opponibile.

Prezzo base: **Euro 616.250,00**

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che:

“LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4

L'abitazione elevata a due piani fuori terra è costituita a piano terra (h utile 2,20 m) da: autorimessa doppia, lavanderia, portico chiuso, disbrigo, ripostiglio, servizio igienico, centrale termica, ecc.. Il piano primo raggiungibile da scala rivestita in marmo comprende: cucina, n. 3 camere da letto, corridoio, bagno, ampio pranzo-soggiorno e n. 2 balconi.

La porzione abitativa comprende l'area cortiva esterna scoperta di circa mq. 3975 sulla quale insiste anche la pesa a ponte (ditta Bilanciai) ed uno stalletto con tettoie aperte dove veniva custodito un cavallo.

Bene N° 2 – Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Azienda agricola con porcilaie da ingrasso, magazzino, vasca stoccaggio liquami (mc 1031) e adiacenti terreni agricoli per complessivi ha 6.20.80, ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane 19,78. L'allevamento consta di 5 stalle edificate in epoche diverse a partire dal 1977 sino al 2003/04 che rappresenta l'ultima variante, per una superficie complessiva delle porcilaie di circa mq. 2.340,00.
CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene N° 1 – Non sussiste corrispondenza catastale.

Con Docfa di prot. n. MN0039508 approvato in data 22.04.2025 sono state aggiornate le planimetrie catastali con le modifiche interne, oltre alla correzione di errori grafici presenti nella denuncia MN 0052815 del 10/12/2018 (finestre, porte, etc) che hanno comportato una lieve modifica delle rendite catastali.

Bene N° 2 – Non sussiste corrispondenza catastale.

Con tipo mappale di prot. n. 27575/2025 approvato in data 25.03.2025, è stata aggiornata la mappa con l'inserimento di tettoia/porcilaia a copertura totale della zona posta tra le due porcilaie centrali ed il corridoio di collegamento tra le stesse (ALL. 2 ESTRATTO ATTUALE).
Con Docfa di prot. MN0039510 approvato in data 22.04.2025 in variazione per ampliamento a seguito di costruzione di tettoia e collegamento tra la stalla 2, la stalla 3 è stata aggiornata la planimetria catastale e la relativa visura.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 – La villetta (cat. A/7) ad oggi si presenta in buone condizioni manutentive e d'uso, come ravvisabile dalla documentazione fotografica.

Bene N° 2 – Le porcilaie si presentano in condizioni manutentive e d'uso mediocri, considerata anche la vetustà delle stesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Bene N° 1 – La casa originariamente è stata edificata nel 1971 (licenza di costruzioni n. 26/71) e resa abitabile con certificato di abitabilità del 19.01.1974. Successivamente nel 2002 è stata ampliata e ristrutturata con C.E. n. 98/02 del 9.08.2002.

L'immobile presenta finiture di tipo civile: pavimenti in ceramica o gres, pareti tinteggiate, porte interne in legno, telai esterni in legno con avvolgibili in pvc, in alcuni casi anche in alluminio anodizzato a taglio termico (portico chiuso); impianto elettrico sotto traccia con frutti di marca corrente sul mercato; impianto di riscaldamento ottenuto da radiatori e/o termoarredi, che fanno capo a caldaia posta in apposito locale c.t. modello Ariston funzionante a GPL con serbatoio esterno. Sono presenti anche stufe a pellets nella cucina e nel corridoio. Impianto di climatizzazione con unità motocondensante esterna in facciata ovest e split nel pranzo soggiorno, ottenuto invece nelle altre camere con climatizzatore tipo "Unico". L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo (profondità circa 100 m) come dichiarato nella scheda informativa USSL di prot. 5233 del 9.05.2002.

Bene N° 2 – Edificate a partire dal 1977 (le prime due) il centro zootecnico è stato poi implementato negli anni successivi (1979-1987- 2002) con la costruzione anche di un magazzino e della vasca liquami di tipo prefabbricato divisa in due settori. Attualmente sono presenti n. 5 porcilaie ed un magazzino per una superficie coperta di circa mq. 2596,00. Le stalle sono dotate di vasche per lo stoccaggio dei liquami nelle forme di sottogrigliati e solettate che fungono da primo stadio.

Le stalle sono illuminate naturalmente da numerose finestre lungo le pareti laterali, mentre l'illuminazione artificiale è fornita da tubi al neon. Il soffitto di alcune stalle mostra segni di usura e umidità, con alcune zone danneggiate. Le tavole, mostrano in alcune parti evidenti segni di degrado e sfaldamento in vari punti. Si notano fessure, distacchi e vuoti, che potrebbero indicare problemi strutturali o infiltrazioni d'acqua nel tempo.

Il magazzino in corpo staccato presenta pareti in blocchi di cls, non intonacate; copertura in cemento armato prefabbricato, a falde inclinate, con travi a vista. Illuminazione naturale ottenuta da finestre in vetroresina (tipo Naco) posizionate in alto sulle pareti laterali. In generale sembra strutturalmente sano, senza segni evidenti di infiltrazioni o gravi danni.

Anche esternamente la muratura in blocchi di cemento, non è intonacata; infissi costituiti da ampio portone a due ante scorrevoli in metallo zincato, adatto per l'ingresso di mezzi agricoli o furgoni. Illuminazione: è presente faro esterno con palo e impianto elettrico a vista, sia all'interno, che all'esterno. Per quanto concerne infine i TERRENI AGRICOLI, si tratta di aree piane o moderatamente ondulate, con prevalenza di seminativo. I suoli sono profondi, a tessitura media o moderatamente fine, molto calcarei in profondità, moderatamente calcarei in superficie, a drenaggio buono (Fonte Carta Pedologica dei Suoli della Provincia di Mantova).

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 – L'abitazione (Fg. 3 mapp. 82 subb. 3-4) risulta occupata dai debitori eseguiti;

Bene N° 2 – L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 – Per il bene 1 non si rileva l'esistenza di servitù.

Bene N° 2 – I beni pignorati sono gravati da servitù. A seguito di ispezione ipotecaria in data 10.04.2025 è stata reperita la nota di trascrizione R.g. 2132 R.p. 1632 del del 26.03.1977 (oltre il ventennio) variata in data 10.08.2020, a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL con sede in Roma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 –

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è in presenza di immobili a carattere condominiale.

Bene N° 2 –

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è in presenza di immobili a carattere condominiale.

Risultano trascritti presso la Conservatoria dei RR II di Mantova i seguenti vincoli:

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE** Trascritto a MANTOVA il 21/05/2002

Reg. gen. 6372 - Reg. part. 4013

A favore di COMUNE DI MARCARIA

Grava sugli immobili al catasto terreni fg. 3 p.lla 31,82,32.

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a MANTOVA il 21/05/2002

Reg. gen. 6371 - Reg. part. 4012

Quota: 1/1

A favore di COMUNE DI MARCARIA

Grava sull'immobile al catasto terreni fg. 3 p.lla 31

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene N° 1 – La costruzione non 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.

L'accesso agli atti amministrativi compiuto in data 04.03.2025 previa istanza del 25.01.2025 (e ripetuto in data 08.04.2025 per ulteriori verifiche) per la ricerca dei titoli edilizi attraverso i nominativi degli attuali proprietari e di quelli precedenti, presso gli Uffici del Comune di Marcara ha messo in evidenza il rilascio delle seguenti pratiche edilizie principali riferite, sia alla casa di civile abitazione, che alla realizzazione e ampliamento delle porcilaie, nonché della vasca liquami:

- Licenza di costruzione n. 26/71 del 2.04.1971 per costruzione nuovo edificio - abitazione colonica;

- Autorizzazione all'abitabilità del 19.01.1974;

- Concessione Edilizia N. 98/02 di prot. n. 5233-9094/02 del 09.08.2002 per ampliamento e ristrutturazione casa colonica. Prescrizioni oltre alle consuete: il vano pranzo-soggiorno, rimanga locale unico.

- Concessione edilizia n. 104/77 di Prot. 3153 del 23.07.1977 per la costruzione di n. 2 porcilaie;

- Concessione edilizia n. 104/77 di Prot. 5596 del 21.11.1977 per la costruzione di n. 2 porcilaie, variante alla CE 104/77 del 23.07.1977;

- Certificato di collaudo delle opere di prot. 944 del 11.05.1978;

- Certificato di Agibilità riferito alla CE 104/77 del 14.10.1981;

- Concessione edilizia n. 33/79 di Prot. 909 del 10.02.1979 per la costruzione di porcilaia per gestazione;

- Concessione edilizia n. 73/87 di Prot. 3983 del 02.09.1987 per la costruzione di n. 2 vasche stoccaggio liquami;

- Collaudo delle vasche in struttura prefabbricata di prot. 2666 del 29.09.1988;
- Permesso di Agibilità n. 73/87 del 11.10.1989 per vasca stoccaggio liquami;
- Concessione edilizia n. 119/02 di Prot. nn. 9467-9758-11365 del 22.11.2002 per costruzione nuova porcaia e magazzino;
- Dichiarazione di Agibilità del D.L. del 02.03.2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 4 del DPR 22.04.1994 n. 425;
- DIA di prot. 6683 del 10.06.2002 in variante alla C.E. 119/02;
- DIA di prot. 13051 del 28.10.2003 in ulteriore variante alla C.E. 119/02 sulla nuova stalla e sulle stalle esistenti ed in particolare le aperture, nonchè sui nuovi silos;
- Certificato di potabilità dell'acqua di prot. 9902 del 10.08.2004 ad integrazione della istanza di agibilità;
- Certificato di collaudo statico di prot. n. 4289 del 02.04.2004;
- Comune di Marcaria - Autorizzazione all'agibilità prot. 9945 del 10.08.2004, nei tempi ed in base alla procedure di silenzio-assenso;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

PER L'ABITAZIONE non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato per ristrutturazione e ampliamento che risale al 2002. Esistono nella sostanza difformità interne relative a spostamento di tramezze con creazione di altri locali (ripostiglio a p.t) la chiusura del portico con vetrata in alluminio anodizzato, ecc.. Inoltre non sono rappresentati i balconi nella pianta del piano primo del progetto che però vengono disegnati nei prospetti. Qualche difformità si riscontra anche nella rappresentazione delle forometrie.

SANABILITA' DELLE OPERE DIFFORMI

Valgono le considerazioni riferite per il bene 2.

Bene N° 2 – La costruzione non 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.

L'accesso agli atti amministrativi compiuto in data 04.03.2025 previa istanza del 25.01.2025 (e ripetuto in data 08.04.2025 per ulteriori verifiche) per la ricerca dei titoli edilizi attraverso i nominativi degli attuali proprietari e di quelli precedenti, presso gli Uffici del Comune di Marcaria ha messo in evidenza il rilascio delle seguenti pratiche edilizie principali riferite, sia all'ampliamento della casa di civile abitazione, che alla realizzazione e ampliamento delle porcaie, nonchè della vasca liquami:

- Concessione edilizia n. 104/77 di Prot. 3153 del 23.07.1977 per la costruzione di n. 2 porcaie;
- Concessione edilizia n. 104/77 di Prot. 5596 del 21.11.1977 per la costruzione di n. 2 porcaie, variante alla CE 104/77 del 23.07.1977;
- Certificato di collaudo delle opere di prot. 944 del 11.05.1978;
- Certificato di Agibilità riferito alla CE 104/77 del 14.10.1981;
- Concessione edilizia n. 33/79 di Prot. 909 del 10.02.1979 per la costruzione di porcaia per gestazione;
- Concessione edilizia n. 73/87 di Prot. 3983 del 02.09.1987 per la costruzione di n. 2 vasche stoccaggio liquami;
- Collaudo delle vasche in struttura prefabbricata di prot. 2666 del 29.09.1988;
- Permesso di Agibilità n. 73/87 del 11.10.1989 per vasca stoccaggio liquami;
- Concessione edilizia n. 119/02 di Prot. nn. 9467-9758-11365 del 22.11.2002 per costruzione nuova porcaia e magazzino;
- Dichiarazione di Agibilità del D.L. del 02.03.2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 4 del DPR 22.04.1994 n. 425;
- DIA di prot. 6683 del 10.06.2002 in variante alla C.E. 119/02
- DIA di prot. 13051 del 28.10.2003 in ulteriore variante alla C.E. 119/02 sulla nuova stalla e sulle stalle esistenti ed in particolare le aperture, nonchè sui nuovi silos;
- Certificato di potabilità dell'acqua di prot. 9902 del 10.08.2004 ad integrazione della istanza di agibilità;
- Certificato di collaudo statico di prot. n. 4289 del 02.04.2004;
- Comune di Marcaria - Autorizzazione all'agibilità prot. 9945 del 10.08.2004, nei tempi ed in base alla procedure di silenzio-assenso;

- Concessione Edilizia N. 98/02 di prot. n. 5233-9094/02 del 09.08.2002 per ampliamento e ristrutturazione casa colonica. Prescrizioni oltre alle consuete: il vano pranzo-soggiorno, rimanga locale unico.

SANABILITA' DELLE OPERE DIFFORMI.

In data 08 aprile 2025 si è tenuto un incontro tecnico presso la sede comunale, durante il quale sono stati esaminati i profili di sanabilità relativi alle opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata nel 2002 e alle successive DIA 2002 - 2003 in variante.

Dalla discussione è emerso quanto segue:

Le opere in oggetto risultano potenzialmente sanabili mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in zona agricola.

La possibilità di sanatoria è tuttavia subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- il soggetto richiedente deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) o di Coltivatore Diretto;

- deve essere verificata la doppia conformità urbanistica ed edilizia, ovvero la conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Si raccomanda, inoltre, la verifica dell'attuale capacità produttiva zootecnica, ovvero del numero di capi potenzialmente allevabili, quale parametro utile ai fini della giustificazione tecnico-funzionale delle opere eseguite.

In assenza dei requisiti sopra elencati, le opere difformi risulterebbero, in base ad una prima valutazione, non sanabili.

Per quanto attiene ai costi della sanatoria, non essendo al momento possibile procedere a una stima puntuale, si è provveduto ad applicare un deprezzamento sul valore delle opere in sede di valutazione economica.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica (ALL. 3) richiesto in data 05.12.2024 di prot. 18625 e rilasciato 06.03.2025 N. 9/2025 certifica quanto segue per i seguenti mappali:

Fg. 3 mapp. 31 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche %76,19

Fg. 3 mapp. 31 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 23,81;

Fg. 3 mapp. 61 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 92,05

Fg. 3 mapp. 61 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) destinazioni urbanistiche % 7,95;

Fg. 3 mapp. 82 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 84,08

Fg. 3 mapp. 82 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 15,92;

Fg. 3 mapp. 82 Delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale e della fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità Fasce di rispetto % 25,65;

Fg. 3 mapp. 92 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 100,00;

Fg. 3 mapp. 97 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 91,63

Fg. 3 mapp. 97 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 8,37.

risultano avere destinazione risultano avere destinazione

Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici."

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA

1) Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al d.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

2) 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.

3) 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, vizi 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.

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

5) Per gli immobili 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.

6) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visura ipotecaria e catastale.

7) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura fatta eccezione per i vincoli non edificandi e di destinazione sopra indicati.

8) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione 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 contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento;

9) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

10) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita senza incanto sarà sincrona mista come previsto dall'art. 22, D.M. 32/2015, con la presentazione delle offerte in via telematica o in forma cartacea e con lo svolgimento della gara, dinanzi al sottoscritto professionista, tra eventuali offerenti che partecipano in via telematica ed eventuali offerenti che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato.

Gestore della vendita telematica: Pro. Ges. S. s.r.l. tramite il portale www.progress-italia.it

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

Prezzo base di **Euro 616.250,00** e offerta minima che può essere formulata pari ad **Euro 462.188.00**

DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica sono irrevocabili. Si procederà 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.

1. Modalità analogica (cartacea)

Le offerte di acquisto presentate in forma cartacea, **con bollo da € 16,00**, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore **12.00** del giorno **03/11/2025** presso la CASA delle ASTE di Mantova, c/o 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 9.00 alle ore 12.00.

La busta non dovrà riportare segni di riconoscimento, salvo 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, e dovrà contenere dichiarazione scritta nella quale saranno indicate:

- 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.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto **arrotondato all'unità di euro**;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato mediante bonifico sul conto della procedura;

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

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta dev'essere accompagnata da fotocopia del documento d'identità, con codice fiscale, nonché da una cauzione non inferiore al decimo (1/10) del prezzo offerto. La cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato Dott. Franco Chizzoni ovvero assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "**TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 210/2024 IBAN IT 69 P 03211 11500 052575655400** con causale "**cauzione RGE n.esecuzione/anno**"

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione devono **essere accreditati 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) della data ultima di presentazione della domanda affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione Europea dovrà essere presentata copia di idoneo permesso di soggiorno.

Se l'offerente è persona giuridica nell'offerta dovranno essere indicati la denominazione e la ragione sociale, la partita Iva, i dati identificativi del legale rappresentante. I poteri dell'offerente dovranno risultare dalla visura camerale aggiornata o da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o da delibera dell'assemblea dei soci che contiene la delibera di autorizzazione autenticata dal notaio.

In ogni caso gli offerenti dovranno, altresì, indicare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Mantova; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

2. Modalità telematica

Le offerte di acquisto presentate in via telematica, dovranno essere depositate entro e non oltre il **03/11/2025** accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche nominato, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015, n. 32, artt.12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. L'offerente selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta telematica.

In particolare, l'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (allegando copia di un documento in corso di validità e, nel caso di offerta effettuata da una società, una visura camerale aggiornata attestante il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda ovvero delibera assembleare autenticata da notaio), specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;

- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento entro il termine massimo di 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato mediante bonifico sul conto della procedura, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico con causale "cauzione RGE n.esecuzione/anno" effettuato per il suo versamento, la data e l'orario del versamento;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
- m) l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email;

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

L'offerente deve provvedere al pagamento del bollo di € 16,00 dovuto per legge in modalità telematica.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

L'offerta telematica 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.

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

Si precisa che la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. 139/2024 IBAN IT69P0321111500 052575655400 con causale "cauzione RGE n.esecuzione/anno". Nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, con accredito sul c/c del beneficiario **3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) della data ultima di presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

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 n. 32 del 26 febbraio 2015.

DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente 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 nel bando di vendita.

IN CASO DI UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato opererà come segue:

- a) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- b) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- c) 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 dei successivi esperimenti di vendita, sempre in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato darà seguito all'aggiudicazione quando non siano presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE

In caso di più offerte valide si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci non inferiori ad € **5.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nel termine di **un minuto dall'offerta precedente**, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla 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 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, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, aggiudicherà a favore del miglior offerente, ai sensi dell'art. 573, comma III, c.p.c., oppure, nel caso di più offerte dello stesso prezzo, disporrà la vendita a favore di colui che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, alleggi 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:

- 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.

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

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo 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 gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

MODALITA' DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

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 sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene **salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista delegato.**

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

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario verserà direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, le somme del residuo prezzo (al netto di quelle necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene) comunicategli dal delegato e sul conto della procedura le somme relative alle spese con le modalità sopra indicate; 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.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al sottoscritto Professionista Delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc.) che ritiene di poter esercitare, producendo la relativa documentazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie) sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** e sui siti web www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it.

La Perizia di Stima e l'Avviso di vendita saranno visibili anche sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it.

L'estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato sul quotidiano 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

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova, Via Poma, 11, ovvero presso la CASA DELLE ASTE in San Giorgio di Mantova Via Primo Maggio 3 quando specificatamente previsto nell'ordinanza di delega; - 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 degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (PRC FNC 50L27A 241T) - So.Ve.Mo. S.r.l. tel. 0376.220694 email: immobiliaremantova@sovemo.com.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma n. 11;
- lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Mantova Via B. de Canal, 2 Tel. 0376/224111;
- il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, con sede in San Giorgio di Mantova, Via I Maggio n. 3 - Tel. 0376/220694.

Le richieste di visite all'immobile devono essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato.

Mantova, 16/06/2025

Il Professionista delegato
dott. Franco Chizzoni