

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2025
PROMOSSA DA: Ortles 21 s.r.l.

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Avv. Matteo Binelli,

VISTO

il provvedimento dell'11.11.2025 con il quale il G.E., lo ha delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti l'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **12.3.2026** alle ore 16,00 e seguenti, presso la "Casa Delle Aste di Mantova" nella sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN) avrà luogo la vendita senza incanto, prevista dall'art. 570° e segg. c.p.c., degli immobili sottodescritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

Lotto 1:

piena proprietà di unità residenziale sita in Porto Mantovano, str. Circonvallazione n. 17 collocata al primo piano di palazzina composta da sei unità e costituita da corridoio distributivo con angolo cottura e pranzo e soggiorno, due camere da letto e servizio igienico, dotata di due balconi e garage posto al piano terra cantinato della palazzina il tutto attualmente identificato al catasto fabbricati del comune di Porto Mantovano come segue:

fg. 29, part. 221, sub. 7, cat. A2, cl. 2, cons. 5 vani, sup. cat. 107 mq., rend. € 296,96, P1,

fg. 29, part. 221, sub. 9, cat. C6, cl. 3, cons. 22 mq., rend. € 34,09, PT.

Tra i seguenti confini in senso NESO: unità residenziale: area cortiva comune mapp. 1449 e 1450, vialetto privato mapp. 299, area cortiva comune mapp. 1446, vano scala comune mapp. 221 sub. 11 ed altra unità; garage: corridoio comune sub. 11, sub. 10, area cortiva comune mapp. 1446, vano scala comune sub. 11.

Lotto 2:

piena proprietà di unità residenziale sita in Porto Mantovano, str. Circonvallazione n. 17 collocata al secondo piano di palazzina composta da sei unità e costituita da corridoio distributivo con angolo cottura e pranzo e soggiorno, due camere da letto e servizio igienico, dotata di due balconi e garage posto al piano terra cantinato della palazzina il tutto attualmente identificato al catasto fabbricati del comune di Porto Mantovano come segue:

fg. 29, part. 221, sub. 8, cat. A2, cl. 2, cons. 5 vani, sup. cat. 107 mq., rend. € 296,96, P2,

fg. 29, part. 221, sub. 10, cat. C6, cl. 3, cons. 21 mq., rend. € 32,54, PT.

Tra i seguenti confini in senso NESO: unità residenziale: area cortiva comune mapp. 1449 e 1450, vialetto privato mapp. 299, area cortiva comune mapp. 1446, vano scala comune mapp. 221 sub. 11 ed

altra unità; garage: altra unità, vano biologiche sub. 11, mapp. 299, area cortiva comune mapp. 1446, altra unità e corridoio comune sub. 11.

Per una più completa descrizione del bene si rimanda alla relazione di stima redatta dal arch. Vittoria Negrini con studio in Mantova, allegata agli atti della procedura ed inserita sulla rete internet agli indirizzi dei siti: www.asteimmobili.it e www.astegiudiziarie.it.

Gli appartamenti risultano locati con contratti di locazione aventi scadenza al 30.4.2027 quanto al lotto 1 e al 31.10.2026 quanto al lotto 2, entrambi ritenuti dallo stimatore opponibili alla procedura. I due garage sono stati ritenuti liberi in quanto non occupati dai conduttori, benchè formalmente locati.

I beni (di entrambi i lotti) risultano oggetto dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Com. di Porto Mantovano: licenza di costruzione n. 96/1968 del 26.8.1968, comunicazione di inizio lavori in data 30.4.1969, rilascio di autorizzazione alla abitabilità in data 23.2.1970.

Non si segnalano difformità edilizie.

Si rimanda alla perizia di stima agli atti per le problematiche segnalate in merito agli accessi comuni.

Costituiscono beni comuni ai lotti offerti in vendita la piccola area cortiva condominiale circostante il fabbricato (mapp. 221, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450) e i locali caldaia, lavanderia, vano di servizio (vano biologiche) al piano cantinato (mapp. 11).

Per quanto occorrer possa 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 viene posto, 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 e 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 dei beni.

L'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 avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto 1: prezzo base € 69.700,00 offerta minima € 52.275,00.

Lotto 2: prezzo base € 69.445,00 offerta minima € 52.083,75.

2) La vendita si terrà con modalità telematica sincrona mista.

Gli offerenti dovranno presentare le offerte di acquisto, entro il giorno **9.3.2026 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 S. 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 Astalegal.net s.p.a. In caso di offerta telematica la stessa potrà essere presentata unicamente dall'offerente (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c. Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario che dovrà essere accreditato all'IBAN della procedura IT67H0707611500000000305093 almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) della data fissata per la vendita 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, 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. 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 su i siti di cui sotto, unitamente al presente avviso.

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.

All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile, assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestati all'avv. Matteo Binelli ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura al seguente IBAN: IT67H0707611500000000305093 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) della data fissata per la vendita 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.

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, 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 singolo bene, 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 assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato ovvero bonifico bancario, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese e tasse inerenti il trasferimento del bene che resteranno 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 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.

Il presente avviso di vendita oltre che sul quotidiano *La Gazzetta di Mantova* verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima su rete internet sul portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490 c.p.c. ed agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it.

In caso di esito negativo delle vendite il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita 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 avv. Matteo Binelli in Mantova Via Bertani n. 68, Tel. 0376/326468 e presso il Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (Sovemo s.r.l., c.f. PRCFNC50L27A241T) Tel. 0376/220694, email:

immobiliaremantova@sovemo.com. La visita dell'immobile dovrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Mantova, 28.11.2025



Avv. Matteo Binelli



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

