

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura esecutiva immobiliare n. 71/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Professionista delegato alla vendita: Dott.ssa Catia Amista

LOTTO UNICO

PB: Euro 30939,48

OM: Euro 23204,61

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA MISTA

3° ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta professionista delegata Dott.ssa Catia Amista, commercialista in Suzzara (MN), Via Galimberti n. 34

VISTA

l'ordinanza del 04.02.2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – Dott. Mauro Pietro Bernardi, la ha delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della suindicata procedura esecutiva, nominando quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società Astalegale.net Spa (www.spazioaste.it)

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che il giorno **06 marzo 2026 alle ore 9,00 e seguenti**, presso la **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN)** avrà luogo la vendita sincrona mista, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO– Formato da 8 beni

Piena proprietà di:

Bene n. 1: Villetta ubicata a Villimpenta (MN), Stradello Campestre n. 2/a

Bene n. 2: cantina ubicata a Villimpenta (MN), Stradello Campestre n. 2/a

Bene n. 3: garage ubicato a Villimpenta (MN), Stradello Campestre n. 2/a

Bene n. 4: cantina ubicata a Villimpenta (MN), Stradello Campestre n. 2/a

Bene n. 5: tettoia ubicata a Villimpenta (MN), Stradello Campestre n. 2/a

Bene n. 6: terreno ubicato a Villimpenta (MN), Stradello Campestre n. 2/a

Bene n. 7: terreno ubicato a Villimpenta (MN), Stradello Campestre n. 2/a

Bene n. 8: terreno edificabile ubicato a Villimpenta (MN), Stradello Campestre n. 2/a

DESCRIZIONE

La vendita di tutti i beni non è soggetta ad Iva

Bene 1: Trattasi di unità immobiliare aggregata ad altre unità di pari caratteristiche con tipologia a villetta a schiera, di modesta fattura, consistente in: PIANO TERRA: ingresso, soggiorno / pranzo, piccola cucina con ripostiglio, tettoia e piccola area cortiliva.

PIANO PRIMO: vano scala, corridoio, bagno, due stanze da letto. Al bene si accede da via pubblica denominata Stradello Campestre che non presenta spazi di parcheggio pubblico.

La destinazione urbanistica è definita nella Tav. PRO3 del PGT vigente come zona B1 - ambiti urbani residenziali consolidati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore

Bene 2: Trattasi di unità immobiliare costituita da piccole corti esclusive e tre cantine distinte di modeste dimensioni planimetriche e modesta altezza con accesso da area cortiliva con destinazione a rustico per ricoveri piccoli animali da cortile

La destinazione urbanistica è definita nella Tav. PRO3 del PGT vigente come zona B1 - ambiti urbani residenziali consolidati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene 3: Trattasi di unità immobiliare destinata a garage costituita da struttura prefabbricata in metallo con area cortiliva a cui si accede dall'area del mappale 135 graffato, della stessa proprietà

La destinazione urbanistica è definita nella Tav. PRO3 del PGT vigente come zona B1 - ambiti urbani residenziali consolidati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene 4: Trattasi di unità immobiliare costituita da locale deposito con inserito un piccolo ambiente ad uso doccia separato.

La destinazione urbanistica è definita nella Tav. PRO3 del PGT vigente come zona B1 - ambiti urbani residenziali consolidati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene 5: Trattasi di unità immobiliare costituita da tettoia in metallo e piccola striscia di terreno

La destinazione urbanistica è definita nella Tav. PRO3 del PGT vigente come zona B1 - ambiti urbani residenziali consolidati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore

Bene 6: Trattasi di unità immobiliare costituita da piccola striscia di terreno agricolo

La destinazione urbanistica è definita nella Tav. PRO3 del PGT vigente come zona E1 - aree agricole produttive.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore

Bene 7: Trattasi di unità immobiliare costituita da piccola striscia di terreno agricolo

La destinazione urbanistica è definita nella Tav. PRO3 del PGT vigente come zona E1 - aree agricole produttive.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene 8: Trattasi di unità immobiliare costituita da piccola striscia di terreno

La destinazione urbanistica è definita nella Tav. PRO3 del PGT vigente come zona B1 - ambiti urbani residenziali consolidati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore

CONFINI

Bene 1: Il bene 1 costituito dalle particelle 137 cortiletto esclusivo di pertinenza del mappale 27 sub 5 e dalla corte esclusiva di cui al mappale 135, confina a Nord con mappale 207; a Est con altro sub mappale 27 e mapp. 136; a Ovest con altro sub del mappale 27 e mappale 30 e 138; a sud con mappale 144 stessa proprietà

Bene 2: Il bene 2 costituito dalla particella 142 cortiletto esclusivo di pertinenza del mappale 33 sub 4 e dalla particella 147 cortiletto esclusivo, confina a Nord con mappale 27; a Est con altro sub mappale 33; a Ovest con mappale 141 e a sud con mappale 106

Bene 3: Il bene 3 costituito dalla particella 144 area cortiliva su cui insiste il fabbricato con destinazione a garage confina a Nord con mappale 135; a Est con mappale 136; a Ovest con mappale 33sub 4 e a sud con mappale 35 e 111.

Bene 4: Il bene 4 costituito dalla particella 33 sub 3 confina a Nord con mappale 142-143-144; a Est con mappale 144; a Ovest con mappale 33 altro sub e a sud con mappale 144-146-147.

Bene 5: Il bene 5 costituito dalla particella 258 ex 141 confina a Nord con mappale 256; a Est con mappale 142-33-147; a Ovest con mappale 259 e 140 e a sud con mappale 106

Bene 6: Il bene 6 costituito dalla particella 259 ex mapp. 32 confina a Nord con mappale 27 e 28 ; a Est con mappale 258 e 256 ex mapp 141; a Ovest con mappale 31 e a sud con mappale 140.

Bene 7: Il bene 6 costituito dalla particella 31 confina a Nord con mappale 28; a Est con mappale 32; e a sud con mappale 139

Bene 8: Il bene 5 costituito dalla particella 256 ex 141 confina a Nord con mappale 27; a Est con mappale 142-33; a Ovest con mappale 259 e a sud con mappale 258.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati di Villimpenta (MN), per i beni 1/2/3/4/5.

Bene 1: Fg. 18, part. 27, sub. 5, cat. A3, classe 4, consistenza 6, sup. catastale 104 mq, rendita Euro 309,87 – graffato mappali 135 sub. 1 e 137.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo del perito è emersa la non corrispondenza catastale. Il perito ha provveduto alla regolarizzazione con rilievo e deposito di nuove planimetrie catastale e tipo mappale.

Bene 2: Fg. 18, part. 33 sub. 4, cat. C2, classe 2, consistenza 7, sup. catastale 11 mq, rendita Euro 14,46, graffato mappali 142 e 147.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 3: Fg. 18, part. 144, cat. C6, classe 1, consistenza 32, sup. catastale 39 mq, rendita Euro 47,93.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 4: Fg. 18, part. 33, sub. 3, cat. C2, classe 2, consistenza 16, sup. catastale 20 mq, rendita Euro 33,05.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

Bene 5: Fg. 18, part. 258, cat. C7, classe U, consistenza 19, sup. catastale 26 mq, rendita Euro 19,63.

Corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo il perito ha verificato che sul mappale in questione insisteva una tettoia metallica che compromette la corrispondenza catastale.

Il perito ha redatto un nuovo tipo mappale con accatastamento della tettoia.

Bene 6: catasto terreni comune di Villimpenta (MN); Fg. 18, part. 259, qualità vigneto, sup. ha are ca 00.06.46 mq, reddito dominicale Euro 8,34; reddito agrario Euro 5,34

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo il perito ha verificato che sul mappale in questione insisteva una tettoia metallica che compromette la corrispondenza catastale.

Il perito ha redatto nuovo tipo mappale con accatastamento della tettoia

Bene 7: catasto terreni di Villimpenta (MN); Fg. 18, part. 31, qualità seminativo, classe 1, sup. ha are ca 00.04.15 mq, reddito dominicale Euro 3,99, reddito agrario Euro 3,43

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo il perito ha verificato che sul mappale in questione insisteva una tettoia metallica che compromette la corrispondenza catastale.

Il perito ha redatto nuovo tipo mappale con accatastamento della tettoia

Bene 8: catasto terreni di Villimpenta (MN); Fg. 18, part. 256, qualità vigneto, sup. ha are ca 00.00.14 mq, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,12.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale; durante il sopralluogo, il perito ha verificato che sul mappale 141 insisteva una tettoria metallica che compromette la corrispondenza catastale; il perito ha redatto nuovo tipo di mappale con accatastamento della tettoria e divisione dei terreni con frazionamento dando origine a mapp. 258 e mapp. 256 al posto del mappale 141.

PARTI COMUNI

Per tutti i beni, nessuna parte comune

SERVITU' - CENSO - LIVELLO - USI CIVICI -

Per tutti i beni, nessuno

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni risultano occupati da terzi senza titolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Per i beni 1/2/3/4/5, il perito così riporta:

ESTRATTO NORME TECNICHE ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Omississ.....

ART. 15 B - AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Ambiti urbani residenziali consolidati le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, prive di valore storico-artistico e storico- ambientale, nelle quali è presente un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

2. DESTINAZIONI D'USO:

a) Sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso:

Principale

- Residenza;

Consentite

- Esercizi pubblici;
 - Attività ricettiva - alberghiera;
 - Esercizi di vicinato;
 - Media struttura di vendita;
 - Attività direzionali;
 - Artigianato di servizio alla residenza;
 - Attività di interesse pubblico quali strutture ricreative, sportive e sanitarie.
- b) Sono sempre escluse le seguenti destinazioni:
- Attività industriali e artigianali di produzione.
- c) Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di volume.

3. INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI

Gli Ambiti urbani residenziali consolidati sono suddivisi nei seguenti subambiti:

- Sub ambito B1 – Residenziale consolidato a media densità
- Sub ambito B2 – Residenziale consolidato a bassa densità

15.1. SUB AMBITO B1 - RESIDENZIALE CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA'

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Sub ambito B1 – Residenziale consolidato a media densità parti del territorio consolidate e totalmente edificate.

2. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- b) Sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di demolizione di fabbricati esistenti, non tutelati da leggi o regolamenti vigenti, oppure su aree libere non asservite ad altre costruzioni;
- c) Sono ammessi interventi di recupero o sostituzione di edifici già occupati da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT;
- d) Negli edifici destinati parzialmente o totalmente a residenza è consentito il recupero abitativo dei sottotetti al solo scopo residenziale secondo quanto prescritto dall'Art.10, purché siano rispettate le condizioni di abitabilità prescritte dai regolamenti vigenti e le norme sulle altezze;

E' ammessa la realizzazione di nuovi abbaini e la realizzazione di aperture a raso tetto;

- e) Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano altezze maggiori a quelle preesistenti, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna, senza che questi comportino aumento della Slp;

- f) Interventi di nuova costruzione finalizzati alla costruzione di autorimesse private, qualora queste non siano disponibili, fino all'ottenimento almeno del minimo di legge, senza verifica di If;

3. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

Negli ambiti urbani residenziali consolidati si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria (If): 1,80 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rc): 35% della superficie del lotto;
- Percentuale minima di Superficie filtrante (Sf) 25% della superficie del lotto;
- Altezza dei fabbricati (H) misurata in n. piani: altezza massima 2 piani;

- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): la distanza minima non dovrà mai essere inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada. La distanza Ds potrà essere inferiore quando finalizzata al rispetto degli allineamenti esistenti;
- Distanza minima dai confini (Dc): La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00. E' ammissibile la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine, come prescritto dall'Art. 4;
- Distanza minima tra fabbricati (Df): La distanza minima tra pareti antistanti non deve mai essere inferiore a m. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate.
....omississ

Per i beni 6/7, il perito così riporta:

19.1. SUB AMBITO E1 – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Aree agricole produttive E1 le parti del territorio rurale interessate dallo svolgimento di attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione, alla trasformazione dei prodotti agricoli e all'allevamento.

2. DESTINAZIONI D'USO:

a) Sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso:

- Coltivazioni agrarie;
 - Allevamento;
 - Edifici funzionali all'attività agricola o per l'allevamento come stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
 - Residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- b) Sono consentite le attività agrituristiche così come definite e normate dalle vigenti disposizioni statali e regionali;
- c) Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 5 delle presenti norme.
- d) Nel Patrimonio edilizio rurale dismesso è assentito l'uso residenziale e le relative attività accessorie.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle strutture esistenti, rilasciati con Intervento edilizio diretto;

c) Sono ammessi interventi relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati realizzati in funzione della conduzione del fondo, assentiti mediante permesso di costruire, subordinato all'accertamento dei requisiti, e alla presentazione delle attestazioni e delle verifiche di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005.

Comune di Villimpenta Piano delle regole – Norme Tecniche

d) La ristrutturazione, il risanamento, il restauro di stalle esistenti è ammesso rispettando una distanza minima di m. 4,00 dalla parte di fabbricato adibita a residenza. Tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio.

e) Gli allevamenti aziendali o interaziendali di bovini, avicunicoli e di altro genere, non potranno derogare dalle norme del vigente Regolamento Comunale di Igiene in materia di inquinamento e di distanza dai centri abitati;

4. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

a) La costruzione di nuovi fabbricati a carattere produttivo, strettamente legati alla produzione del fondo, deve rispettare i seguenti indici:

- Altezza massima (H): m. 9,00
- Rapporto di copertura (Rc)
 - per attrezzature e infrastrutture per usi agricoli: 10%
 - per serre: 40%;
- Distanza minima dai confini (Dc) superiore a m. 10,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds) superiore a quella prevista dal C.d.S. e comunque non inferiore a m.10,00;

- Distanza dai fabbricati esistenti adibiti a residenza dei conduttori: m. 25,00;
- Distanza dai fabbricati esistenti, avente funzione diversa rispetto alla residenza: m. 10,00;

b) La costruzione di nuovi edifici residenziali legati alla conduzione del fondo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mc/mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
- Altezza massima (H): 2 piani

- c) I suddetti parametri sono da applicare, oltre che nella regolamentazione delle nuove costruzioni, nella verifica da effettuarsi in interventi su fondi agricoli di pertinenza qualora preesistano altri fabbricati.
- d) La distanza degli edifici ad uso agricolo produttivo adibiti ad allevamenti animali da zone residenziali esistenti o da Ambiti di trasformazione previsti dal PGT è quella prevista nel vigente Regolamento Comunale di igiene;
- e) I nuovi allevamenti aziendali o interaziendali di bovini potranno raggiungere le dimensioni massime di 40 capi equivalenti per ettaro di superficie aziendale. Tale limitazione decade qualora sia installato idoneo impianto di depurazione

Per il bene 8, il perito così riporta:

ART. 15 B - AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Ambiti urbani residenziali consolidati le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, prive di valore storico-artistico e storico- ambientale, nelle quali è presente un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

2. DESTINAZIONI D'USO:

a) Sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso: Principale

- Residenza;

Consentite

- Esercizi pubblici;
- Attività ricettiva - alberghiera;
- Esercizi di vicinato;
- Media struttura di vendita;
- Attività direzionali;
- Artigianato di servizio alla residenza;
- Attività di interesse pubblico quali strutture ricreative, sportive e sanitarie.

b) Sono sempre escluse le seguenti destinazioni:

- Attività industriali e artigianali di produzione.

c) Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di volume.

3. INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI

Gli Ambiti urbani residenziali consolidati sono suddivisi nei seguenti subambiti:

- Sub ambito B1 – Residenziale consolidato a media densità
- Sub ambito B2 – Residenziale consolidato a bassa densità

15.1. SUB AMBITO B1 - RESIDENZIALE CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA'

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Sub ambito B1 – Residenziale consolidato a media densità parti del territorio consolidate e totalmente edificate.

2. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- b) Sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di demolizione di fabbricati esistenti, non tutelati da leggi o regolamenti vigenti, oppure su aree libere non asservite ad altre costruzioni;
- c) Sono ammessi interventi di recupero o sostituzione di edifici già occupati da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT;
- d) Negli edifici destinati parzialmente o totalmente a residenza è consentito il recupero abitativo dei sottotetti al solo scopo residenziale secondo quanto prescritto dall'Art.10, purché siano rispettate le condizioni di abitabilità prescritte dai regolamenti vigenti e le norme sulle altezze;
E' ammessa la realizzazione di nuovi abbaini e la realizzazione di aperture a raso tetto;
- e) Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano altezze maggiori a quelle preesistenti, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna, senza che questi comportino aumento della SIp;
- f) Interventi di nuova costruzione finalizzati alla costruzione di autorimesse private, qualora queste non siano disponibili, fino all'ottenimento almeno del minimo di legge, senza verifica di If;

3. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

Negli ambiti urbani residenziali consolidati si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria (If): 1,80 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rc): 35% della superficie del lotto;
- Percentuale minima di Superficie filtrante (Sf) 25% della superficie del lotto;
- Altezza dei fabbricati (H) misurata in n. piani: altezza massima 2 piani;

- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): la distanza minima non dovrà mai essere inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada. La distanza Ds potrà essere inferiore quando finalizzata al rispetto degli allineamenti esistenti;
- Distanza minima dai confini (Dc): La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00. E' ammissibile la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine, come prescritto dall'Art. 4;
- Distanza minima tra fabbricati (Df): La distanza minima tra pareti antistanti non deve mai essere inferiore a m. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 2.9.1967

Per il **bene 1** il perito così riporta: *dall'accesso agli atti effettuato in data 07/08/2024 prot. 4667, non risultano pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto, come risulta dalla dichiarazione prodotta dal Comune di competenza: non avendo potuto reperire le pratiche edilizie, non è stato possibile il confronto.*

E' comunque stata rilevata difformità fra quanto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale depositata al NCEU.

Le difformità consistono:

- *nella realizzazione di un tramezzo al piano primo formando un corridoio per accedere in modo distinto a due stanze da letto;*
- *nella realizzazione di una tettoia in legno posta a ridosso della parete di ingresso al fabbricato.*

Per i **beni 2/3/4**, il perito così riporta: *Dall'accesso agli atti effettuato in data 07/08/2024 prot. 4667, non risultano pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto, come risulta dalla dichiarazione prodotta dal Comune di competenza. Non avendo potuto reperire le pratiche edilizie, non è stato possibile il confronto.*

Per i beni **5/6**, il perito così riporta: *Dall'accesso agli atti effettuato in data 07/08/2024 prot. 4667, non risultano pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto, come risulta dalla dichiarazione prodotta dal Comune di competenza. Non avendo potuto reperire le pratiche edilizie, non è stato possibile il confronto.*

E' stato accertato che sull'area in questione insiste una tettoia metallica di cui non si ha avuto riscontro nell'accesso agli atti.

Per il **bene 7**, il perito così riporta: *Dall'accesso agli atti effettuato in data 07/08/2024 prot. 4667, non risultano pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto, come risulta dalla dichiarazione prodotta dal Comune di competenza. Non avendo potuto reperire le pratiche edilizie, non è stato possibile il confronto.*

Per il **bene 8**, il perito così riporta: *Dall'accesso agli atti effettuato in data 07/08/2024 prot. 4667, non risultano pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto, come risulta dalla dichiarazione prodotta dal Comune di competenza. Non avendo potuto reperire le pratiche edilizie, non è stato possibile il confronto.*

E' stato accertato che sull'area in questione insiste una tettoia metallica di cui non si ha avuto riscontro nell'accesso agli atti.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Per tutti i beni il perito così riporta: Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Dall'atto di provenienza e dalla documentazione non risultano oneri o vincoli

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, della consistenza, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella predetta relazione tecnica di stima, redatta dall'Arch. Gabrieli Giorgio, agli atti della presente procedura. In generale, la vendita comprende la quota di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali spettanti per legge e/o per destinazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

Prezzo base Euro 30.939,48=

Offerta minima Euro 23.204,61=

Rilancio minimo in caso di più offerte di Euro 2.000,00, ogni minuto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro **DUE GIORNI LIBERI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'ASTA (ossia entro le ore 12 del giorno 03/03/2026).**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal decreto n. n. 32/2015 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel

manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) in busta chiusa presso la CASA DELLE ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il numero della procedura e il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32, artt. 12 e seguenti, e depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti e dal legale rappresentante della società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.

Sia l'offerta telematica che quella cartacea dovranno contenere:

- dichiarazione scritta in bollo per quanto riguarda l'offerta cartacea-analogica, e ricevuta del pagamento del bollo per le offerte telematiche, nella quale saranno indicati:
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero di ruolo della procedura esecutiva e l'anno, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale l'offerta si riferisce;
 - l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: se persona fisica il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, l'indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione dei beni) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni con produzione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale della famiglia (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;

- se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione della competente Autorità da allegare in copia autentica;
- se l'offerente è persona giuridica, dovrà essere indicata la relativa denominazione/ragione sociale, sede, partita iva e codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante, indicazione dei poteri di rappresentanza del legale rappresentante (registri sociali che autorizzano il firmatario all'acquisto) e dovrà essere indicato, se esistente, l'indirizzo di posta elettronica certificata della persona giuridica, ove non indicato in visura camerale;
- 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- 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;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;**
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e di un indirizzo e mail / PEC ove ricevere le comunicazioni.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

In particolare l'offerta telematica, oltre a quanto sopra indicato, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- il numero di ruolo e l'anno della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la descrizione del bene;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché l'indicazione del codice iban presso il quale è stato effettuato;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, così come indicato all'art. 12 dell'ordinanza di vendita;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- la fotocopia del documento di identità dell'offerente persona fisica e del codice fiscale nonché: del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, del rappresentante dell'offerente incapace, oltre alla copia autentica dei provvedimenti autorizzativi emessi dalla competente Autorità Giudiziaria;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 30 giorni) relativa all'offerente persona giuridica, con la precisazione che i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del CDA o dell'assemblea soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autentica da notaio, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- la prova del versamento della **cauzione di un importo non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto**; se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso **Banca Cremasca e Mantovana – filiale di Mantova, conto corrente n. 033/305142 – Iban IT61 V070 7611 5000 0000 0305 142**, ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) mentre se l'offerta è depositata in modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario e il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi il sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda (e **quindi entro il giorno 26/02/2026**) affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito;

- il certificato di stato civile e, in caso di coniugio, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale della famiglia;
- nel caso in cui l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Si precisa che, 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.

Verranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal presente avviso di vendita; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Quando l'offerente risieda 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; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standart ISO 3166/1 alpha - 2code dell'international organization for standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, alla presenza degli offerenti in persona ovvero per delega; 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

In caso di unica offerta

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procede come segue:

- 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;

- qualora non sussistano specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, 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:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente la prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte e gara tra gli offerenti

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente 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 può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'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, la 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 proposta istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari 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.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Offerta per persona da nominare

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., esclusivamente da un Avvocato; in tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori di questa ipotesi, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

Versamento del prezzo

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/oneri pari, indicativamente, al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo maggiore o minore importo comunicato dal professionista delegato, dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicati dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso **Banca Cremasca e Mantovana – filiale di Mantova, conto corrente n. 033/305142 – IBAN IT61 V070 7611 5000 0000 0305 142**

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e delle spese tramite bonifico bancario, dovrà immediatamente depositare, presso lo studio del professionista delegato in Suzzara (MN), via Galimberti n. 34, l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

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

Nel caso si trattasse di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993).

Nell'ipotesi di cui all'art. 41 del TUB, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà invece corrispondere direttamente all'istituto di credito quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato sul conto della procedura, con le modalità sopra indicate.

All'uopo: (1) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione; (2) il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Entro i 10 (dieci) giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento, da parte dell'aggiudicatario, di quanto dovuto a titolo di saldo prezzo e spese di procedura comunicate dal Professionista delegato, entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione a titolo di multa, ex art. 587, I comma, c.p.c., oltre a quanto previsto dall'art. 587, ultimo comma, c.p.c.

Nel caso in cui l'istituto di credito non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Finanziamenti per l'acquisto

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma III, c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, copia del mutuo stipulato.

Oneri accessori di trasferimento

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015, al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo nel termine sopra indicato ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura.

A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore p.p.c., imprenditore agricolo, ecc.), producendo la relativa documentazione.

Adempimenti obbligatori dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà, con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231/2007.

La mancata dichiarazione delle informazioni sopra indicate nel termine previsto, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa, ex art. 587, I comma, c.p.c., oltre a quanto previsto dell'art. 587, ultimo comma c.p.c.

L'aggiudicatario, a norma dell'art. 582 c.p.c., deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici registri o eleggere domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c.

Formalità pregiudizievoli

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice dell'Esecuzione che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Stato degli immobili

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo, nello stato

di fatto e diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. del 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo.

Gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Nel caso in cui l'immobile sia ancora occupato dal debitore ovvero da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicità

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del giudice dell'esecuzione ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, comprensiva di allegati) sul "portale delle vendite pubbliche" nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progeiss-italia.it; oltre alla pubblicazione sul quotidiano la Gazzetta di Mantova e oltre ad inserzione su sistema "Rete Aste Real estate", fornito da Aste Giudiziarie, sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeka.it.

La pubblicità su ulteriori siti sarà effettuata da parte del creditore procedente.

La relazione tecnica di stima (comprensiva di allegati) sarà pertanto disponibile per la consultazione - unitamente all'ordinanza e all'avviso di vendita - sul "portale delle vendite pubbliche" e sui predetti siti internet.

SI RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- 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. 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;
- che 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con la precisazione che se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- che, per ogni altra informazione e/o condizione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita, non espressamente richiamate nel presente avviso, si richiama l'ordinanza di vendita

SI A V V E R T E

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro

mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e di all'art. 40 della legge del 28.02.1985, n. 47, e successive modificazioni, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma I, del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della citata legge n. 47/1985;
- che qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge del 28.02.1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato custode l'istituto di vendite giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. Srl (Tel. 0376-220694 C.F. PRCFNC50L27A241T – e mail "immobiliaremantova@sove.com"), presso la Casa delle Aste di Mantova, via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello di Mantova;
- che per la visita degli immobili si dovranno prendere accordi con il predetto Custode (la richiesta di visita agli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c., può essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

Pag. 24 di 25

- che al Custode potranno essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e su come parteciparvi; le richieste di visita agli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche;
- che maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato Dott.ssa Catia Amista (pec: catia@pec.studioamista.it- tel: 0376/224644) nonché presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova, da chiunque vi abbia interesse;
- il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, II comma. c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Suzzara, li 17 Dicembre 2025

La Professionista Delegata

Dott.ssa Catia Amista