

promossa da:

BCC NPLS 2018 S.R.L. CON MAND. SPECIAL GARDANT SPA

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Avv Filippo Moreschi

VISTO

Il provvedimento in data 8 APRILE 2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dr MAURO PIETRO BERNARDI, lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DÀ AVVISO

Che il giorno **2 OTTOBRE 2025** alle ore **15,00** e seguenti, **presso la Casa delle Aste presso la sede dell'IVG di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg c.p.c. degli immobili sottodescritti:

### DESCRIZIONE DEI BENI

#### Oggetto dell'esecuzione e della vendita.

#### Lotto UNICO

Il diritto di piena proprietà (1/1) dell'Unità immobiliare, costituita da villetta residenziale, facente parte di un fabbricato bifamiliare, simmetrico ed isolato, sita in Comune di Suzzara (MN), località Riva di Suzzara, Strada Zamiola n. 12, e precisamente abitazione, attualmente composta al piano terra (rialzato) da: portico esterno, corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere e bagno, disimpegno con scala interna che conduce a vano lavanderia e bagno, locale caldaia esterno, ed al piano seminterrato, raggiungibile con rampa scala interna, vano cantina non abitabile (oggi utilizzato come taverna), il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su tre lati (e senza unità/vano garage).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

#### Identificativi catastali, nel Comune di Suzzara (MN):

##### Catasto Fabbricati

- Foglio 62

- **mappale 220 sub. 3**, categoria A/2, classe 3, vani 8,5, superficie catastale mq. 257, Rendita Catastale Euro 702,38, P. TS-1, in forza della denuncia di fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (degli originari subb. 1 e 2) del 16 dicembre 2024 Pratica n MN0164311, in atti dal 17 dicembre 2024 (n. 164311.1/2024).

Si fa presente che i riferimenti catastali sono mutati rispetto a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, essendosi reso necessario un aggiornamento catastale.

Confini in corpo unico: Strada Zamiola, p.lle 219, 128 e 185.

**Gli immobili sono occupati. L'occupante è titolare di un diritto di abitazione costituito in data precedente al pignoramento ma successivamente all'iscrizione ipotecaria per cui si procede, e pertanto inopponibile alla procedura ex art. 2812 CC. L'immobile è giudicato dallo Stimatore in discreto stato conservativo.**



Dal punto di vista edilizio, dalle informazioni raccolte dallo Stimatore in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data successiva al 01 settembre 1967, in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie quali costruire casa di civile abitazione "binata" ad altra, del 31/12/1973 prot. n. UT/6429 e successiva denuncia di inizio lavori del 31/12/1973.

Contrariamente all'altra unità "binata", di cui al civico 14, non risultano agli atti per l'immobile oggetto di stima (nonostante i solleciti ed integrazioni richiesti dal sottoscritto all'ufficio tecnico comunale) ulteriori pratiche edilizie, varianti, condoni né certificato di agibilità.

**L'aspetto della regolarità edilizia è stato attentamente vagliato dallo Stimatore che così scrive nella sua relazione di stima, segnalando le criticità rilevate:**

*"... (omissis) al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi sopra riportati ad esclusione di alcune opere quali:*

*- difformità minori (differente realizzazione del muretto di recinzione, differente dimensione del portico esterno di ingresso, differente posizione numero e dimensione di alcuni serramenti esterni, differente posizione di alcune porte e tramezze interne);*

*- variazioni essenziali con aumento di SLP e Volume (ampliamento di SLP e Volume del vano cantina e cambio d'uso in taverna, ampliamento di SLP altezza e Volume del vano garage e cambio d'uso in vani abitabili, realizzazione di nuovo corpo di fabbrica esterno destinato a locale caldaia);*

*- nuovi manufatti (realizzazione di una tettoia esterna in legno a confine con i lotti vicini).*

*In riferimento alle "difformità minori" sopra indicate, per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulta ipotizzabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica odierna vigente, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 9.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica.*

*Si precisa che la sanatoria delle suddette opere è altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica (portico e forometrie esterne), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura sia in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie.*

*In riferimento alle difformità relative alle "variazioni essenziali con aumento di SLP e Volume", trattandosi di lavori realizzati in totale difformità che si configurano come "variazioni essenziali" del titolo edilizio reperito agli atti secondo quanto riportato all'Art. 54, comma 1, lettera a), della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, considerati i limiti di edificabilità imposti dalla normativa urbanistica oggi vigente, come meglio riportato al capitolo "Normativa urbanistica", la sanatoria delle stesse non è ipotizzabile in quanto:*

*- non sono consentiti aumenti di SLP per i fabbricati esistenti (art.12.4 delle NTA del vigente PGT - "La*

*fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente") e pertanto non risultano sanabili l'ampliamento della cantina e l'ampliamento del garage con conseguente cambio d'uso in vani abitabili in quanto non riconducibili anche all'unica deroga prevista dalla norma urbanistica ("... eventuale ampliamento, una tantum, per adeguamenti sanitari e impiantistici pari a mq. 30 di Slp), sia per tipologia che per superficie di intervento;*

- non viene rispettata l'altezza minima prevista per i vani di permanenza di cui al regolamento di igiene del Comune di Suzzara, e pertanto non risulta sanabile il cambio d'uso della cantina in taverna;

- non viene rispettato l'obbligo di una distanza minima di 10 metri tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444/1968 e s.m.i.) e pertanto non risulta sanabile la realizzazione di nuovo corpo di fabbrica esterno destinato a locale caldaia.

Inoltre le stesse sarebbero soggette sia all'esame della commissione del paesaggio (art. 12.7 delle NTA del vigente PGT), il cui parere positivo non è oggi determinabile con certezza, sia al preventivo rilascio della dichiarazione asseverata da parte di uno strutturista abilitato circa essere interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità e della sicurezza sismica, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi). Pertanto, in considerazione delle problematiche sopra esposte, sarebbe ipotizzabile in prima ipotesi la necessaria messa in pristino delle stesse allo stato autorizzato.

Considerata altresì:

- la notevole entità delle suddette opere di messa in pristino allo stato autorizzato (tamponamento di parte della cantina, demolizione del corpo di fabbrica posteriore e ricostruzione del garage e vano tecnico come da progetto autorizzato);

- l'ipotetica impossibilità alla realizzazione delle stesse senza cagionare possibile danno alla porzione autorizzata (ricadendo pertanto nella casistica prevista dall'art. 33, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);

- la possibilità di realizzare differenti opere autorizzabili dal punto di vista edilizio ed urbanistico, in concomitanza della suddetta sanatoria e messa in pristino, (permesso in sanatoria condizionato di cui all'art. 36 bis, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) le cui ipotesi progettuali essendo variabili ed imprevedibili non risultano oggi quantificabili; è stata conseguentemente quantificata in via cautelativa una percentuale di deprezzamento complessiva, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti", per effetto della svalutazione che comporta l'attuazione di qualsiasi delle suddette ipotesi (fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici tecnici comunali preposti al momento della presentazione della richiesta di "sanatoria condizionata" o di eventuale "fiscalizzazione" delle difformità non ripristinabili e non sanabili).

In riferimento alle difformità relative ai "nuovi manufatti" si precisa che sull'area di pertinenza esterna del fabbricato residenziale, in prossimità del confine con i lotti vicini, risulta realizzata una tettoia esterna in legno che poggia su colonne prefabbricate; tale opera, in considerazione delle motivazioni urbanistiche suddette, oltre alla mancanza delle condizioni necessarie per le costruzioni a confine, (art. 6.3 delle NTA del vigente PGT, ovvero la presenza sul lotto confinante di una costruzione a confine esistente ed in aderenza), e non essendo stata autorizzata una nuova edificazione contestualmente sui due lotti confinanti in forza di unico titolo abilitativo (mancando anche la relativa convenzione trascritta nei registri immobiliari), non risulta possibile ipotizzare alcuna procedura di sanatoria e pertanto è stato necessario solo valutarne in via cautelativa il costo della conseguente rimozione della stessa, con una percentuale di deprezzamento".

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia di stima che verrà pubblicata insieme al presente avviso di vendita.

Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

\*\*\*\*\*

Per una più completa descrizione dei beni costituenti il Lotto oggetto della presente vendita si rinvia alla relazione di stima del bene ed agli altri atti della procedura pubblicati, tra cui l'ordinanza di vendita, ed inseriti sulla rete internet agli indirizzi dei siti: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),

[www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it) nonché sul Portale delle vendite pubbliche ai sensi art. 490, comma 1, cpc e pubblicati per estratto sul quotidiano “a Gazzetta di Mantova”. Ai sensi dell’ordinanza di vendita, verrà dato annuncio della pubblicazione altresì, tramite il sistema Rete Aste Real Estate, fornito da Aste Giudiziarie.it, sui siti Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Backeca.it.

Con riguardo agli immobili di tutti i lotti, si sottolinea infine quanto segue:

- Dal punto di vista edilizio, nei casi contemplati dagli artt. 30 e ss. del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001, n. 380, tali da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, e nei casi previsti dagli artt. 17 e 40 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall’art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all’art. 40, comma 6, della legge 47/1985, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30/07/2015 n. 6480 e D.D.U.O. 18/01/2016 n. 224) non si rende necessaria l’allegazione dell’Attestato di prestazione energetica.

## **MODALITA’ DI OFFERTA E DI VENDITA (VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA)**

La vendita senza incanto degli immobili di cui alla presente esecuzione avverrà alle seguenti condizioni:

### **LOTTO UNICO:**

Prezzo base € 86.785,00;

Offerta Minima € 65.088,75 (inferiore in misura non superiore al 25% del prezzo base);

1)Le offerte di acquisto potranno essere presentate, a pena di inefficacia dell’offerta, entro le ore 12,00 del 29 SETTEMBRE 2025, alternativamente:

- **In via telematica**, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del Decreto Min. Giustizia 26/02/2015 n. 32, il cui stralcio è riportato nell’Ordinanza di vendita, e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell’art. 571 cpc l’offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell’art. 579, u.co., cpc.
- **In forma cartacea**, mediante deposito di offerta sottoscritta dall’offerente o dagli offerenti presso la Casa delle Aste, presso la sede dell’IVG di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 12,00. Sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), la data della vendita ed il numero della procedura.

2) Sia l’offerta telematica che l’offerta in formato cartaceo, in bollo come per legge, dovranno contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l’immobile (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; se l'offerente è una persona giuridica, nella stessa deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita Iva, i dati identificativi del legale rappresentante;
- b) il numero dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data della vendita, **il lotto o i lotti per il quale o per i quali si intende partecipare** ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto **per ogni singolo lotto** che può anche essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;
  - d) 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;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché copia del codice fiscale l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o il certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è una **persona giuridica** vanno inoltre allegati certificato o visura del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) risalente a non oltre 20 gg anteriori alla presentazione dell'offerta, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali, nonché copia dell'eventuale deliberazione assembleare o dell'organo amministrativo che autorizza il soggetto sottoscrittore alla presentazione dell'offerta ed all'acquisto;
  - g) in caso di avvocato che presenti offerta quale rappresentante volontario, dovrà essere allegata la procura speciale notarile: in originale o copia autentica per il caso di offerta cartacea; per il caso di offerta telematica, secondo le modalità di cui al DM 32/2015; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, dovrà essere esplicitata la riserva di nomina; in tale ultimo caso, per l'eventualità di aggiudicazione, l'avvocato dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
  - h) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di 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 ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.
  - i) nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.
  - j) Per la sola offerta cartacea, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione; in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria.

3)All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della cauzione, **distinta per ciascun lotto**, che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento 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 ovvero mediante bonifico bancario sul seguente c/c Banca BCC CREMASCA E MANTOVANA, sede di Mantova, Via Calvi 20, IBAN IT 27G070 76115000 0000 0305159, BIC ICRAITRRTW0, intestato alla procedura, ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa).

Se invece l'offerta è depositata con modalità telematiche la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c sopra indicato. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione **siano accreditati 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

4) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

5) 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 nel presente avviso; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare *on line* chi ha proposto l'offerta telematica.

6) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

7) Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di unica offerta nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al "Prezzo base" in misura non superiore ad 1/4 (un quarto), il professionista, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, potrà disporre che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, e ciò anche in presenza di istanze di assegnazione. In difetto di tali specifiche circostanze ed in presenza di un'istanza di assegnazione, il bene è assegnato al creditore richiedente. Nel corso delle vendite successive alla prima, di contro, in caso di offerta unica inferiore entro i limiti di 1/4 al prezzo base, si aggiudicherà il bene all'unico offerente in assenza di istanze di assegnazione.

8) Qualora per l'acquisto del medesimo lotto 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 dell'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, che si determina fin d'ora in € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

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.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (così intendendosi, a parità di prezzo, quella che preveda il saldo nel minore tempo possibile ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se 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.

9) Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Ai sensi art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, in vigore dal 10/03/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della

proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché gli oneri tributari conseguenti all'acquisto.

10) L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto della procedura sopra indicato, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

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.

Qualora nella procedura fosse presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 commi 4 e 5 del D.Lgs 385/'93, e consegnando al Professionista delegato, entro 10 giorni dal pagamento, la quietanza di pagamento rilasciata dall'Istituto. Il professionista delegato, a tal proposito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, avendo calcolato approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario non raggiunga il prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, sul c/c intestato alla procedura. Nel caso infine in cui l'Istituto creditore non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, l'intero saldo di aggiudicazione sul c/c intestato alla procedura.

**Nello stesso termine** (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul c/c della procedura sopra indicato, il deposito delle spese per la registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento, per il saldo dei compensi del professionista delegato ai sensi D.M. 227/2015 e gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura).

L'importo di tali esborsi sarà comunicato tempestivamente dal professionista delegato sulla base delle richieste di benefici fiscali svolte dall'aggiudicatario. 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 mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro i termini sopra determinati (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

11) Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui, ai sensi articolo 585 c.p.c. L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al professionista delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare (ad esempio le agevolazioni per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina), documentando il proprio diritto. L'aggiudicatario dovrà inoltre dichiarare per iscritto se ritiene di poter effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante il perfezionamento di mutui.

12) 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 DPR 06/06/2001 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura.

Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; **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.**

13) Il presente avviso di vendita verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima, e all'ordinanza di delega, su rete internet sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina permanente"), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la formulazione delle offerte; verrà altresì pubblicato, per annuncio sulla Gazzetta di Mantova, sempre 45 gg prima di detta scadenza. Del presente avviso e degli atti allegati verrà altresì dato annuncio tramite il sistema Rete Aste Real Estate, fornito da Aste Giudiziarie.it, sui siti Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Backeca.it.

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare pubblica notizia mediante affissione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c., ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dall'art. 18 bis DPR 115/2002 60 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c., se disposto dal Giudice dell'Esecuzione, l'avviso di vendita verrà inserito una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggior diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionale o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

14) In caso negativo delle vendite, per mancanza o inefficacia delle offerte, per intervenuta inadempienza dell'aggiudicatario ai sensi art. 587 c.p.c. o per ogni altra causa, il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi art. 591 c.p.c., previa riduzione fino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, alla riduzione del prezzo base della metà rispetto al tentativo precedente;

#### FATTA AVVERTENZA

Che ai sensi del Reg UE n. 679/2016 (Regolamento Generale sulla Protezione Dati) la raccolta dei dati degli offerenti è lecita in quanto necessaria all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento (art. 6, lett e).

Che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e 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 in Mantova, Via Einaudi n. 6, ovvero presso la Casa delle Aste c/o IVG di Mantova in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n. 3, come indicato nell'Ordinanza che dispone la vendita.

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 e presso il Custode nominato, l'Istituto vendite Giudiziarie di Mantova (SOVEMO, c.f. PRCFNC50L27A241T), tel 0376/220694.

Per le richieste di visita dell'immobile si dovrà svolgere la relativa istanza tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e prendendo accordi con il predetto Custode, e-mail [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com).

Si avvisa che per la presente procedura il G.E. ha nominato quale Gestore della Vendita Telematica la società ASTALEGALE.NET che vi provvederà a mezzo del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)  
Il deposito telematico del presente atto, ai sensi art. 492, comma 2, cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Mantova li 7 06 2025

Il Professionista delegato

