TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura esecutiva immobiliare n. 109/2020 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi
Professionista delegato alla vendita: Avv. Ilaria Berra

LOTTO UNICO
PB: Euro 142800,00
OM: Euro 107100,00

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA MISTA

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Ilaria Berra, avvocato in Mantova (MN), via Chiassi n. 42

VISTA

l'ordinanza del 09.12.2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – Dott. Mauro Pietro Bernardi - lo ha delegato, 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 Pro.Ges.S. Srl (www.progess-italia.it) nonché il provvedimento del 14.01.2026

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che il giorno **09.07.2026 alle ore 10.00 e seguenti**, presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), SALA 2 – avrà luogo la vendita sincrona mista, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO – Formato da un bene

Bene in vendita.

Piena proprietà di appartamento, in villa bifamiliare, sito in Volta Mantovana (MN), viale Risorgimento n. 38, piano primo, con parti comuni ad altri appartamenti.

DESCRIZIONE

Appartamento sito in una villa bifamiliare risalente ai primi anni '60 del secolo scorso (1960-1961), composta di due unità abitative, pertinenze di servizio e garage, area cortiva, giardino, piscina, etc., situata in posizione semicentrale a Volta Mantovana (MN), costituito da: ingresso, soggiorno, pranzo, corridoio, cucina, due ripostigli (uno dei quali di pertinenza della cucina), due bagni, una stanza, due camere da letto e due balconi (uno sul fronte Nord dell'edificio, accessibile dall'ingresso, l'altro, di ampie dimensioni, sul quale affacciano soggiorno e pranzo, sul fronte Sud).

La vendita del bene non è soggetta ad iva

CONFINI

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

L'appartamento in esame è confinante nell'insieme da Nord ed in senso N.E.S.O.: tutt'intorno con vuoto su area cortiva comune (B.C.N.C.) di cui alla part. 325 sub. 4 e a Ovest anche con vano scala comune (B.C.N.C.) di cui alla part. 325 sub. 5 e come meglio in mappa e di fatto.

L'area cortiva comune (part. 325 sub. 4) è confinante nell'insieme da Nord ed in senso N.E.S.O.: con strada provinciale Volta Mantovana / Valeggio (viale Risorgimento), con ragioni di cui alla part. 336, con ragioni di cui alla part. 531, con la via S. d'Acquisto e come meglio in mappa e di fatto.

Il vano scala comune e la C.T. (part. 325 sub. 5) sono confinanti da Nord ed in senso N.E.S.O.:

VANO SCALA P. S1: con terrapieno su tre lati e part. 325 sub. 8 a Sud, a P.T. con area cortiva comune (part. 325 sub. 4), con part. 325 sub. 3, ancora con part. 325 sub. 3, con part. 325 sub. 4, a P. 1 con vuoto su area cortiva comune (325/4), con part. 325 sub. 6, ancora con part. 325 sub. 6, con vuoto su area cortiva comune (325/4) e come meglio in mappa e di fatto.

C.T. P. S1: con part. 325 sub. 8, con terrapieno sottostante area cortiva comune, ancora con terrapieno, con part. 325 sub.8 e come meglio in mappa e di fatto

<u>DATI CATASTALI</u>

Catasto fabbricati comune di Volta Mantovana (MN), Fg. 19, part. 325, sub. 6, cat. A2, classe 3, consistenza 8, superficie catastale 157 mq, rendita Euro 578,43

<u>Corrispondenza catastale</u>

Per il bene oggetto di stima (mapp. 325/6) il perito ha accertato la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo, invece, il perito ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti riguardanti, non solo per il presente bene (mapp. 325/6), ma anche per il resto del compendio immobiliare (la villa bifamiliare); la regolarizzazione catastale dell'appartamento in vendita è avvenuta all'interno di una più articolata e complessa operazione di adeguamento catastale.

In particolare, il perito ha precisato che:

- all'interno dello stabile bifamiliare tali difformità erano presenti a tutti i piani e riguardavano l'assetto distributivo dei due appartamenti (Piani T e 1) e del seminterrato;
- all'esterno consistevano nella presenza di: una pergola in adiacenza alla facciata Sud dell'edificio; una piscina con locale tecnico in corpo staccato di un piano f.t. (dimensioni: ml. 2,00 * 2,00, h. 2,40 ml. circa), nell'area cortiva comune; un gazebo in

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

legno di forma esagonale (h. 2,50 ml. circa) nella porzione Nord-Est del lotto (area cortiva comune).

L'adeguamento catastale del complesso immobiliare ha richiesto la presentazione di:

- n. 1 Tipo Mappale PREGEO di costruzione per inserimento in mappa degli immobili non rappresentati (piscina, locale tecnico, gazebo);
- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale per l'unità abitativa al piano T;
- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale per l'unità abitativa al piano 1;
- n. 2 schede DOCFA di accatastamento locali al piano seminterrato (cantina, garage / deposito);
- n. 2 schede DOCFA di elaborato planimetrico (B.C.N.C.: scala comune e c.t., area cortiva esterna con piscina, locale tecnico, gazebo).

Il perito precisa che i fabbricati censiti con foglio 19 mappale 325 sub.1 e sub.2 sono tali da impianto 1987; il terreno al foglio 19 mappale 325 è accatastato come ente urbano mq. 2000 da impianto 1976.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta finiture di livello medio - alto, seppur datate.

Lo stato di manutenzione di interni ed esterni è buono.

Il perito ha scritto che si presume che gli impianti siano a norma, tuttavia, in assenza di documenti comprovanti la loro conformità, non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti.

PARTI COMUNI

Il perito scrive che l'appartamento in vendita fa parte di un edificio bifamiliare composto di due unità abitative, pertinenze di servizio e garage (il garage non è di pertinenza dell'unità abitativa in esame), area cortiva, giardino, piscina, etc.; costituiscono Beni Comuni Non Censibili:

- Fg. 19 mapp. 325 sub. 4, Viale Risorgimento 38, Piano T, B.C.N.C. (area cortiva, gazebo, locale tecnico piscina, piscina) ai sub. 3 e 6 del mapp. 325;
- Fg. 19 mapp. 325 sub. 5, Viale Risorgimento 38, Piano S1-T-1, B.C.N.C. (vano scala e centrale termica) ai sub. 3, 6, 7 e 8 del mapp. 325.

SERVITU – CENSO – LIVELLO – USI CIVICI

L'unità immobiliare in vendita non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il CTU ha scritto che per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

STATO DI OCCUPAZIONE

Il perito scrive che l'immobile è libero.

NORMATIVA URBANISTICA

Il perito cosi ha scritto.

Il compendio immobiliare pignorato da P.G.T. vigente del Comune di Volta Mantovana (MN), Piano delle Regole (del quale si riporta estratto), ricade in Ambito B: Aree urbane recenti.

"Art.6.1. Ambiti residenziali (A, B)

1. Ambito A: aree urbane storiche. Parti del territorio comunale in cui si rileva la presenza di edifici ed aree di interesse storico–architettonico e di pregio ambientale. L'ambito A comprende il centro storico di Volta.

2. Ambito B: aree urbane recenti. Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente residenziali, che non presentano caratteristiche di particolare interesse storico e ambientale. L'ambito B comprende:

a. Aree urbane recenti consolidate (B1);

b. Piani esecutivi in fase d'attuazione (B2)".

"Art.9. Ambito B: aree urbane recenti

1. L'Ambito B è prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificato, privo di particolari valori ambientali.

2. Tale ambito comprende gli ambiti B1 e B2. Art.9.1. Ambito B1: aree urbane recenti consolidate

1. Comprende aree parzialmente o totalmente edificate non comprese nella zona A.

2. Nell'ambito B1 sono ammessi i seguenti interventi :

a. manutenzione ordinaria e straordinaria;

b. demolizione e ricostruzione;

c. ampliamenti e sopralzi;

d. nuove costruzioni;

e. ristrutturazione urbanistica (subordinatamente alla presentazione di un planivolumetrico esteso alla intera area di intervento) che preveda demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con possibilità di accorpamento di più edifici e rustici, anche separati fra loro;

3. Gli interventi ammessi devono essere previsti nel rispetto dei seguenti indici:

a. If=1,2 mc/mq;

b. Rc = 40%;

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

c. Hmax = mt. 7,50;

d. Ro = 50%;

e. Af = 30%.

4. Il volume complessivo realizzabile deve essere calcolato sull'intero lotto, tenendo conto anche delle costruzioni esistenti.

5. Si ammette la possibilità di ampliamento del 20% della S.l.p. con un massimo di 150 mq per i lotti già edificati (solo se non sfruttato con gli strumenti urbanistici precedenti).

6. E` fatto obbligo di realizzare recinzioni compatibili con i tipi architettonici prevalenti della zona. L'organo competente ad esprimere parere di compatibilità è individuato nell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

7. L'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Paesaggio, potrà imporre che non sia superata l'altezza prevalente degli edifici nelle diverse zone.

8. L'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Paesaggio, potrà imporre che gli ampliamenti, i sopralzi e le nuove costruzioni rispettino le seguenti norme:

a. mantenimento degli allineamenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;

b. sviluppo degli ampliamenti e dei sopralzi in continuità con gli edifici esistenti.

9. Nelle aree pianeggianti, all'interno dei lotti, sono consentiti movimenti di terra contenuti o comunque mai tali da creare uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede o, se attribuita dall'Ufficio Tecnico Comunale, superiore a 0.75 mt..

10. Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, sopralzi e nuove costruzioni è fatto obbligo, oltre al mantenimento degli alberi d'alto fusto già presenti (fatta eccezione per il caso in cui gli alberi stessi pregiudichino in modo grave l'utilizzo dell'area), di mettere a dimora, prima del rilascio dell'agibilità, alberi d'alto fusto di specie tipiche locali in quantità tale da soddisfare il rapporto di un albero ogni 70 mq. di area scoperta e di dimensioni all'impianto tali da garantire il "pronto effetto" (per latifoglie ad alberetto circonferenza fusto non inf. a cm 18/20 e per forme piramidali o fastigiate altezza non inf. a cm 300/350). L'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Paesaggio, potrà comunque valutare specifici casi in cui non sia possibile piantare la quantità prevista o mantenere in progetto le caratteristiche qualitative del materiale vegetale sopra prescritte.

11. La posizione degli alberi ed il tipo di specie dovranno essere chiaramente indicati nel progetto.

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

12. Per le aree dove non esistano in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, il Comune dovrà richiedere ai privati la stipula di un'apposita Convenzione, atto unilaterale o impegnativa che contempli l'impegno a realizzare le opere suddette nei modi e tempi concordati con il Comune stesso.

13. In particolare, atteso che nelle zone B normalmente vi è carenza di opere di urbanizzazione ed aree a standard, nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi o resi tali da demolizione degli edifici esistenti, oppure ampliamento di edifici esistenti superiore al 20%, gli interventi saranno assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato. Il Comune dovrà richiedere ai privati la stipula di apposita convenzione che contempli l' impegno a realizzare le opere suddette, asservendo ad un uso pubblico le aree standard (da adibire generalmente a parcheggio) nella misura prevista dalla normativa vigente. Le aree per opere di urbanizzazione da vincolare a standard asservite ad uso pubblico sono da escludere dalla superficie fondiaria su cui applicare l'indice di edificabilità.

14. La stipula di tale Convenzione, da registrarsi e trascriversi a cura e spese del richiedente, è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire. Art.9.2. Ambito B2: piani esecutivi in fase d'attuazione

1. Comprende aree interessate da piani esecutivi adottati o approvati e non ancora completati.

2. Un piano esecutivo si intende completato dopo che sono stati soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla Convezione. Per tali aree rimangono confermati gli indici urbanistici dei piani esecutivi in atto.

3. Una volta completato il piano esecutivo, alle zone B2 si applicano le norme relative alle zone B1.

4. Nelle lottizzazioni, anche se collaudate, ma con lotti non ancora edificati, valgono le norme del Piano di Lottizzazione in cui l'area era inserita.

5. Nel caso di piani scaduti l'Ufficio Tecnico non potrà rilasciare Permessi di Costruire o licenze d'uso se non dopo che si sarà provveduto da parte del lottizzante o chi per esso per la quota parte di competenza a soddisfare integralmente gli obblighi derivanti dalla convenzione o a stipulare una nuova Convenzione garantita da una congrua fidejussione, che preveda entro il termine massimo di 3 anni il completamento delle opere di urbanizzazione ed il soddisfacimento degli altri obblighi. Nel periodo di validità della Convenzione sarà possibile

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

apportare varianti ai piani che comunque non potranno aumentare la capacità insediativa originariamente prevista.

6. E` fatto obbligo di realizzare recinzioni compatibili con i tipi architettonici prevalenti della zona. L'organo competente ad esprimere parere di compatibilità è individuato nell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

7. Nelle aree pianeggianti, all'interno dei lotti, sono consentiti movimenti di terra contenuti o comunque mai tali da creare uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede o, se attribuita dall'Ufficio Tecnico Comunale, superiore a 0.75 mt..

8. Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, sopralzi e nuove costruzioni è fatto obbligo, oltre al mantenimento degli alberi d'alto fusto già presenti (fatta eccezione per il caso in cui gli alberi stessi pregiudichino in modo grave l'utilizzo dell'area), di mettere a dimora, prima del rilascio dell'agibilità, alberi d'alto fusto di specie tipiche locali in quantità tale da soddisfare il rapporto di un albero ogni 70 mq. di area scoperta e di dimensioni all'impianto tali da garantire il "pronto effetto" (per latifoglie ad alberetto circonferenza fusto non inf. a cm 18/20 e per forme piramidali o fastigiate altezza non inf. a cm 300/350). L'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Paesaggio, potrà comunque valutare specifici casi in cui non sia possibile piantare la quantità prevista o mantenere in progetto le caratteristiche qualitative del materiale vegetale sopra prescritte.

9. La posizione degli alberi, il tipo di specie di cui al comma precedente e la dimensione (altezza o circonferenza fusto) dovranno essere chiaramente indicati nel progetto. La posizione degli alberi ed il tipo di specie di cui al comma precedente dovranno essere chiaramente indicati nel progetto".

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento al P. 1) fa parte di una villa bifamiliare costituita da due unità abitative e dalle relative pertinenze (seminterrato adibito a garage con deposito e deposito / cantina; parti comuni - B.C.N.C.: scala comune, C.T. comune, area cortiva esterna con piscina, locale tecnico, piccolo gazebo), edificata tra il 1960 e il 1961 in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 12 in data 26/04/1960;

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

- Certificato di Abitabilità in data 07/09/1961;
- Concessione Edilizia per costruzione piscina ad uso privato (Pratica 095033) rilasciata in data 27/09/1995;
- Autorizzazione Edilizia n. AU97030 per opere di manutenzione straordinaria "Adeguamento impianti e servizi igienici. Ripresa intonaci e tinteggiatura", in data 06/06/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, il perito ha precisato che l'abitazione al primo piano (mapp. 325/6), successivamente all'ottenimento dell'abitabilità in data 07/09/1961, non ha subito ulteriori interventi soggetti alla richiesta di titolo autorizzativo ed è quindi conforme al progetto autorizzato (1960) a meno della presenza di una parete divisoria tra ingresso e pranzo, divisoria che da progetto avrebbe dovuto essere realizzata in arredo.

Sono state riscontrate inoltre alcune irregolarità rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione per le parti comuni (area cortiva, gazebo, locale tecnico piscina, piscina - al Fg. 19 mapp. 325 sub. 4, Viale Risorgimento 38, Piano T, B.C.N.C. ai sub. 3 e 6 del mapp. 325). In particolare: la piscina allo stato di fatto si trova ad una distanza di 8 ml dal confine Est del lotto e di 6 ml da quello Sud, mentre il progetto autorizzato prevedeva una distanza di 3 ml; in prossimità della piscina è presente un corpo di limitate dimensioni (locale tecnico) e, nella porzione Nord-Est del lotto (area cortiva comune) si rileva l'esistenza di un piccolo gazebo in legno di forma esagonale; entrambi tali corpi staccati risultano edificati in abuso.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati dal perito e delle problematiche emerse, il CTU si è confrontato con il responsabile dell'U.T. del Comune di Volta Mantovana (MN) allo scopo di identificare gli adempimenti necessari all'ottenimento della regolarizzazione edilizia.

Per sanare la costruzione in difformità al progetto autorizzato della parete divisoria all'interno dell'appartamento (intervento non strutturale), si presume che dovrà essere presentata C.I.L.A. in Sanatoria. Considerando: una Sanzione amministrativa (Oblazione) di 1.000 € per lavori già ultimati; i Diritti di segreteria/ istruttoria + marche da bollo (da verificare al momento della presentazione); le spese tecniche di presentazione (esclusi rilievi e quant'altro da computarsi a vacazione, oltre ad Iva e oneri di legge) da concordare con tecnico di fiducia; a titolo puramente indicativo, si espone un costo di larga massima di regolarizzazione dell'unità abitativa

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

dell'ordine di 3.000 € circa, esclusi IVA e altri oneri di legge. Esclusi adeguamenti catastali già compiuti dal CTU.

La sanatoria delle difformità edilizie presenti nelle parti comuni dovrà essere concordata ed effettuata insieme ai titolari delle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso bifamiliare e consisterà, presumibilmente, nella presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Per la regolarizzazione delle parti comuni, il perito ha ipotizzato un costo, di massima, di Euro 5.000 circa, esclusi IVA e altri oneri di legge; importo rispetto al quale l'aggiudicatario del presente bene (appartamento al Piano 1) dovrà pagare la propria quota di spettanza, che prudenzialmente il perito ha valutato in un'incidenza di 2.500 € circa, esclusi IVA e altri oneri di legge.

Il perito consiglia, in ogni caso, prima di procedere alla sanatoria, il confronto con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana per modalità e costi, nonchè la verifica dell'importo dei diritti di segreteria e delle competenze tecniche quest'ultime in base ad offerte di professionisti di fiducia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio non rientra in contesto condominiale.

***

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. Lui Alessandro, agli atti della presente procedura. 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 142.800,00=

Offerta minima Euro 107.100,00=

Rilancio minimo in caso di più offerte di Euro 1.000,00=, ogni minuto.

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

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 il 06.07.2026).**

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.

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 del l'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;

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

- 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 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, purchè 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 Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

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

- 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;
- 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;

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

- 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 dei soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata 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 intestato a Tribunale di Mantova proc. esec. n. 109/2020 presso banca **Cremasca e Mantovana Cred. Coop. Soc. Coop, filiale di Mantova, conto corrente n. 000000303715, Iban IT57P0707611500000000303715**, 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 01.07.2026), affinchè 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**;

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

- 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, o on line; 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;

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

- 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 comparendo 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 cosi 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:

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

- qualora un creditore abbia proposta 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.

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 intestato a Tribunale di Mantova proc. esec. n. 109/2020 **presso banca Cremasca e Mantovana Cred. Coop. Soc. Coop, filiale di Mantova, conto corrente n. 000000303715, Iban IT57P0707611500000000303715.**

L'aggiudicatario, uno volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e delle spese tramite bonifico bancario, dovrà immediatamente depositare, presso lo studio del professionista delegato in Mantova (MN), via Chiassi n. 42, l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

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 dall'aggiudicazione 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.

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

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.

In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Adempimenti obbligatori dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, nel 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 indiate 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 dall'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

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

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 (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess.italia.it, www.asteannunci.it, campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite social media (Facebook ed Istagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., inserimento dei lotti in vendita nella c.d. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it, oltre ad inserzione su sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie InLinea spa, sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeka.it.

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

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

La relazione tecnica di stima 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;

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

- 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 relative alle modalità di partecipazione alla vendita, non espressamente richiamate nel presente avviso, si richiama l'ordinanza di vendita

SI AVVERTE

- 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

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3

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 giudiziario di Mantova – So.Ve.Mo. Srl (Tel. 0376-220694 C.F. PRCFNC50L27A241T – e mail "immobiliaremantova@sovemo.com"), presso la Casa delle aste di Mantova, via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello di Mantova;
- che 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;
- che al Custode potranno essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e su come parteciparvi; le richieste di vista agli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche;
- che maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato Avv. Ilaria Berra (mail: ilaria.b@studiosarzisartori.it – tel: 0376/223955) nonché presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova, da chiunque vi abbia interesse.

Mantova, 09.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Berra

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

Firmato Da: BERRA ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d86eeee43268467 0bfd06fcdbdd10a3