

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura esecutiva immobiliare n. 196/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Professionista delegato alla vendita: Dott.ssa Catia Amista

LOTTO UNICO

PB: Euro 53975,00

OM: Euro 40481,25

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA MISTA

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

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

VISTA

l'ordinanza del 01.04.2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – Dott.ssa Francesca Arrigoni, 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 Astalegale.net Spa (www.spazioaste.it)

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che il giorno **12 settembre 2025 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 tre beni

Piena proprietà di:

Bene N° 1 – appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN), Strada Cisa n. 118, scala B, piano 2

Bene N° 2 – cantina ubicata a Porto Mantovano (MN), Strada Cisa n. 118, piano S1

Bene N° 3 – garage ubicato a Porto Mantovano (MN), Strada Cisa n. 118, piano S1

DESCRIZIONE

Bene 1: Appartamento posto al piano secondo di un edificio condominiale, edificato su quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sito in Comune di Porto Mantovano (MN), Strada Cisa n. 118, scala B.

L'appartamento è composto da ingresso ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio, due letto, bagno e balcone. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria risulta centralizzato.

Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica tra il 2021 ed il 2023 (Superbonus 110). In particolare è stato realizzato un cappotto esterno, sono state installate nuove caldaie in centrale termica ed è stato installato un impianto fotovoltaico al servizio del condominio. Contestualmente, riguardo nello specifico l'appartamento oggetto di esecuzione, sono stati sostituiti i serramenti esterni (finestre).



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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Bene 2: Rustico/cantina posto al piano seminterrato di un edificio condominiale, edificato su quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sito in Comune di Porto Mantovano (MN), Strada Cisa n. 118.

Il rustico si presenta come un unico vano con portoncino di accesso in metallo e privo di impianti.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Bene 3: Garage posto al piano seminterrato di un edificio condominiale, edificato su quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sito in Comune di Porto Mantovano (MN), Strada Cisa n. 118.

Il locale si presenta come un unico vano con portone di accesso in metallo ed è dotato di illuminazione artificiale interna.

L'accesso carrabile al piano seminterrato è attualmente impedito dalla presenza di dissuasori del tipo "panettone" oltre che da colonnine in ferro.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

CONFINI

Bene 1: l'appartamento confina, da nord in senso orario, con il vano scala comune di cui al mappale 155 sub. 4 oltre altra unità abitativa, con prospetto su area esterna di cui al mappale 155 sub. 105 per due lati, con prospetto su area esterna di cui al mappale 155 sub. 105 oltre altra unità abitativa e vano scala comune di cui al mappale 155 sub. 4.

Bene 2: rustico confina, da nord in senso orario, con altro rustico, con area di manovra comune di cui al mappale 155 sub. 1, di nuovo con altro rustico, con area di manovra comune di cui al mappale 155 sub. 1.

Bene 3: il garage confina, da nord in senso orario, con altri garage per tre lati, con area di manovra comune di cui al mappale 155 sub. 1.



DATI CATASTALI

Bene 1: catasto fabbricati comune di Porto Mantovano (MN), Fg. 9, part. 155, sub. 108, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita Euro 176,63=;

Bene 2: catasto fabbricati comune di Porto Mantovano (MN), Fg. 9, part. 155, sub. 109, cat. C/2, classe 4, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita Euro 5,89=;

Bene 3: catasto fabbricati comune di Porto Mantovano (MN), Fg. 9, part. 155, sub. 68, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 15,18=.

Corrispondenza catastale

Beni 1/2/3: il perito ha evidenziato che la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, ha mostrato alcune difformità; il perito ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale.

SERVITU'- CENSO - LIVELLO - USI CIVICI -

Beni 1/2/3: non risulta presente alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni sono occupati da terzi senza titolo.

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene 1: L'edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata posteriormente il giorno 01 settembre 1967.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dal perito, ha reperito le seguenti pratiche edilizie relative ai beni in oggetto:

- PE n. 76 del 1968 - Licenza di Costruzione n. 76/1968 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 24 agosto 1968;
- PE n. 51 del 1969 - Licenza di Costruzione n. 51/1969 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 22 luglio 1969;
- PE n. 51 del 1969 - Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Porto Mantovano in data 09 dicembre 1971;
- CILA-SUPERBONUS presentata in data 22/10/2021, prot. n. 23600, ed integrata in data 18/02/2023, prot. n. 3705;
- Comunicazione di Fine Lavori e Dichiarazione Asseverata di Conformità delle opere realizzate al progetto (Relative alla CILA-S) presentate in data 20/03/2023, prot. n. 6402.

Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo del perito, alla data della perizia non risultano essere state eseguite opere edilizie abusive, relativamente all'unità immobiliare oggetto del

presente paragrafo, ad eccezione della chiusura del passaggio originariamente previsto tra il "locale ingresso" ed il "locale cucina" e della parziale demolizione della tramezza di separazione tra il "locale cucina" ed il "locale soggiorno" che, attualmente, risultano direttamente collegati.

Secondo il perito, tali difformità, potrebbero verosimilmente rientrare nelle ipotesi descritte all'art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i., comma 2-bis: "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 [...], le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, [...]".

Ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della Legge n. 178/2020, l'immobile oggetto del presente paragrafo non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

Bene 2: L'edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata posteriormente il giorno 01 settembre 1967.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dal perito, ha reperito le seguenti pratiche edilizie relative ai beni in oggetto:

- PE n. 76 del 1968 - Licenza di Costruzione n. 76/1968 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 24 agosto 1968;
- PE n. 51 del 1969 - Licenza di Costruzione n. 51/1969 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 22 luglio 1969;
- PE n. 51 del 1969 - Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Porto Mantovano in data 09 dicembre 1971;
- CILA-SUPERBONUS presentata in data 22/10/2021, prot. n. 23600, ed integrata in data 18/02/2023, prot. n. 3705;
- Comunicazione di Fine Lavori e Dichiarazione Asseverata di Conformità delle opere realizzate al progetto (Relative alla CILA-S) presentate in data 20/03/2023, prot. n. 6402.

Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo, alla data della perizia non risultano essere state eseguite opere edilizie abusive, relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente paragrafo. Si evidenzia, tuttavia, che, rispetto al progetto licenziato nel 1969, il locale presenta dimensioni leggermente differenti e la porta di accesso risulta spostata. Poiché la conformazione e la distribuzione interna dei locali di tutto il piano seminterrato può essere verosimilmente ritenuta tale fin dalla prima edificazione del fabbricato, sia per le caratteristiche costruttive che per lo stato di conservazione rilevato, il perito ritiene plausibile l'applicazione della deroga prevista

dall'articolo 34-ter comma 4 del DPR 380/01 al caso in esame. Tale deroga è giustificabile, secondo il perito, anche dalla presenza di una Licenza di Costruzione e relativo Certificato di Abitabilità, rilasciati, a seguito di un Verbale di ispezione tecnico-sanitario per quanto concerne il certificato di Agibilità, in data antecedente la Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della Legge n. 178/2020, l'immobile oggetto del presente paragrafo non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

Bene 3: L'edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata posteriormente il giorno 01 settembre 1967.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dal perito, ha reperito le seguenti pratiche edilizie relative ai beni in oggetto:

- PE n. 76 del 1968 - Licenza di Costruzione n. 76/1968 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 24 agosto 1968;
- PE n. 51 del 1969 - Licenza di Costruzione n. 51/1969 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 22 luglio 1969;
- PE n. 51 del 1969 - Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Porto Mantovano in data 09 dicembre 1971;
- CILA-SUPERBONUS presentata in data 22/10/2021, prot. n. 23600, ed integrata in data 18/02/2023, prot. n. 3705;
- Comunicazione di Fine Lavori e Dichiarazione Asseverata di Conformità delle opere realizzate al progetto (Relative alla CILA-S) presentate in data 20/03/2023, prot. n. 6402.

Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo, alla data della perizia non risultano essere state eseguite opere edilizie abusive, relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente paragrafo. Si evidenzia, tuttavia, che, rispetto al progetto licenziato nel 1969, il locale presenta dimensioni leggermente differenti rispetto a quanto riportato nelle tavole di progetto del 1969. Poichè la conformazione e la distribuzione interna dei locali di tutto il piano seminterrato può essere verosimilmente ritenuta tale fin dalla prima edificazione del fabbricato, sia per le caratteristiche costruttive che per lo stato di conservazione rilevato, il perito ritiene plausibile l'applicazione della deroga prevista dall' articolo 34-ter comma 4 del DPR 380/01 al caso in esame. Tale deroga è giustificabile, secondo il perito, anche dalla presenza di una Licenza di Costruzione e relativo Certificato di Abitabilità, rilasciati, a seguito di un Verbale di ispezione

tecnico-sanitario per quanto concerne il certificato di Agibilità, in data antecedente la Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della Legge n. 178/2020, l'immobile oggetto del presente paragrafo non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Beni 1/2/3: il perito ha rilevato quanto segue:

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché la sussistenza di censo, livello od uso civico, gravanti sui beni o vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nulla è sembrato, al perito, nel merito degli immobili pignorati ad eccezione di quanto indicato nel PGT del Comune di Porto Mantovano, presente integralmente sul portale istituzionale del Comune, e qui sinteticamente riportato:

- Documento di Piano - Tav. DP_18 "CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEL TERRITORIO" - Sensibilità Bassa;
- Documento di Piano - Tav. DP_19a "TAVOLA DELLE SCELTE E DELLE PREVISIONI DI PIANO" – Ambito residenziale saturo o di completamento a media densità;
- Documento di Piano - Tav. DP_21 "AMBITI PAESAGGISTICI" - Tessuti urbani consolidati residenziali;
- Documento di Piano - Tav. DP_22 "TAVOLA DELLE SCELTE E DELLE PREVISIONI DI PIANO" - Area soggetta ad amplificazione sismica e Fattibilità Geologica di Classe 2 (modeste limitazioni).

L'immobile risulta, inoltre, inserito in un contesto condominiale.

In punto di spese condominiali, in data 21 febbraio 2025 il geom. ***** Omissis ***** amministratore del condominio di cui ai beni staggiti, ha precisato al perito, in sintesi che al febbraio 2025:

- il debito accumulato, pari ad euro 4.311,86, risulta antecedente gli ultimi due esercizi (2022/2023 e 2023/2024);
- riguardo gli ultimi due esercizi si presuppone un debito residuo pari ad euro 1.799,12 (come da bilancio preventivo 2023/2024) confermabile unicamente una volta chiusa la gestione e stilato il bilancio consuntivo (l'amministratore comunica che ciò avverrà nel mese di marzo 2025);

- esaminando gli ultimi due esercizi, le spese ordinarie di manutenzione/gestione annue si ipotizzano pari a circa euro 1.400,00;
- per l'esercizio 2023/2024 erano state deliberate spese straordinarie per euro 452,88 (quota parte in capo agli esecutati).
- nessuna comunicazione riguardo eventuali procedimenti giudiziari in corso nei confronti degli esecutati.

Il perito ha precisato che il condominio, per intero, risulta debitore verso ***** Omissis ***** di una importante cifra pari ad oltre euro 360.000,00, debito dal quale l'amministratore sta cercando di rientrare ed, alla fine del mese di aprile, probabilmente sarà possibile conoscere la situazione aggiornata, in seguito ad una udienza già programmata (come indicato nella mail inviata dall'amministratore alla sottoscritta e qui allegata). Attualmente la quota-parte del debito in capo agli esecutati è pari ad euro 5.845,15.

PRECISAZIONE

Come da ordinanza emanata dal Comune di Porto Mantovano (MN) in data 09 giugno 2010, n. 38/2010 - prot. n. 11731/2010, il piano seminterrato risulta inutilizzabile. A tal fine, in corrispondenza dell'accesso carrabile al piano seminterrato, sono stati posizionati dissuasori del tipo "panettone" e colonnine in ferro.

Si segnala che, al momento della richiesta di accesso atti presentata dal perito al Comune di Porto Mantovano, gli uffici del Comune non hanno reperito tale documento che, tuttavia, è stato consegnato al perito dall'amministratore di condominio.

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'Ing. Ferrari Paola, 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 63.500,00=

Offerta minima Euro 40.481,25=.

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 il 9.9.2025)**

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, 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 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. 033/305144 – Iban IT15 X070 7611 5000 0000 0305 144**, 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 4.9.2025**) 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. 033/305144 – IBAN IT15 X070 7611 5000 0000 0305 144.**

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.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progress.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

Pag. 16 di 19

- 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 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 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@sovemo.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);
- 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, 22.05.2025

La Professionista Delegata

Catia Amista