

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 227/2014

PROMOSSA DA: Banco Popolare s.c. ora DILE Spv s.r.l.

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Avv. Matteo Binelli,

VISTI

i provvedimenti del 16.11.2017 e del 26.7.2024 con il quale il G.E., lo ha delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti l'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **2.10.2025 alle ore 16,00** e seguenti, presso la "Casa Delle Aste di Mantova" nella sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN) avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sottodescritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, in piena proprietà:

Lotto 5

in comune di Mariana Mantovana, piazza Caduti 1, unità immobiliare adibita a civile abitazione ed in corso di costruzione, posta al piano primo di un complesso condominiale e composta da ingresso su soggiorno cucina, due camere da letto, bagno, lavanderia e doppio ripostiglio, dotata di area esterna e autorimessa nel cortile comune anch'essa da ultimare, identificato nel c.f. di detto comune al fg. 5, part. 24, sub. 18, cat. F3;

Lotto 6

in comune di Mariana Mantovana, via Matteotti 76 e via Tartaro Fabrezza, unità immobiliare adibita a civile abitazione posta su due piani fuori terra con accessi pedonale e carrabile dalla via pubblica, composta da ingresso su disimpegno, stanza, cucina, rustico e cantina, scala interna, doppia stanza da letto, bagno, legnaia e soffitta, dotata di rustico con relativo portico e latrina e di terreno adiacente identificato come vigneto, identificati nel c.f. e nel c.t. di detto comune al fg. 5, part. 411, cat. A3, cl. 2, v. 6,5, r. € 258,49, part. 412, cat. C2, cl. 1, cons. 50 mq., r. € 46,48, part. 677, vigneto, sup. mq. 629;

Lotto 7

in comune di Mariana Mantovana, via Matteotti 80, unità immobiliare adibita a civile abitazione in corso di costruzione posta su due piani fuori terra con accesso dalla via pubblica e composta da ingresso, stanza, soggiorno - cucina, doppio disimpegno e bagno, scala interna e due stanze da letto, ripostiglio e bagno, soffitta, dotata di ampia area cortiva esterna, di due autorimesse di cui una da ultimare, da magazzino posto su due piani e da terreno adiacente identificato come sem. arborato, identificati nel c.f. e nel c.t. di detto comune al fg. 5, part. 414, sub. 3, cat. A2, cl. 2, v. 7, r. € 433,82, part. 414, sub. 4, cat. C6, cl. 1, cons. 17 mq., r. € 27,22, part. 414, sub. 2, cat. C6, cl. 1, cons. 60 mq., r. € 96,06,

part. 414, sub. 5, cat. C2, cl. 2, cons. 164 mq., r. € 177,87,
part. 416, semin. arborato, sup. 380 mq.;

Lotto 10

in comune di Medole, via San Martino 65, unità immobiliare destinata a civile abitazione posto su piani fuori terra, dotata di doppio accesso carrabile e pedonale dalla via pubblica, composta da ingresso con collegamenti su zona notte, studio e pranzo. Tramite il pranzo è possibile accedere in successione alla cucina ed a un altro disimpegno, con collegamenti su cantina, bagno e lavanderia. La zona notte invece comprende tre stanze da letto, ripostiglio e bagno. Tramite vano scala è possibile accedere alla zona denominata ripostiglio al piano primo e al sottotetto. Di proprietà risulta anche la centrale termica accessibile dall'esterno e ampia area cortiva comprendente un piccolo rustico, posto auto coperto ed autorimessa

identificati nel c.f. di detto comune al fg. 18,
part. 173, cat. A7, cl. 5, v. 9,5, r. € 711,42, cui sono graffiati
le part. 176/1 e 177/3,

part. 176, sub. 2, cat. C6, cl. 1, cons. 42 mq., r. € 60,74,

part. 177, sub. 301, cat. C6, cl. 1, cons. 76 mq., r. € 109,90.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal ing. Italo Buzzago di Gazoldo degli Ippoliti, allegata agli atti della procedura ed inserita sulla rete internet agli indirizzi dei siti: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progress-italia.it. Per l'esatta identificazione dei confini dei beni sopra descritti si rimanda alla relazione di stima appena richiamata.

Lo stato di occupazione degli immobili, giusti gli accertamenti compiuti dal perito stimatore, risulta essere il seguente: lotto 5 libero, lotto 6 occupato con contratto non opponibile e quindi in corso di liberazione, lotto 7 libero, lotto 10 occupato dall'esecutato e quindi da liberarsi a seguito di ordine di rilascio da pronunciarsi con il decreto di trasferimento.

La liberazione avverrà ad opera e cura del custode nominato Sovemo s.r.l.

Sotto il profilo edilizio si segnala che gli immobili di cui ai 5, 6, 7 sono di costruzione antecedente all'1.9.1967.

Il lotto 5, in corso di costruzione non essendo i lavori ultimati, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi: aut. ed per apertura di nuovo ingresso del 18.4.1969, licenza di costruzione del 28.11.1975 per sistemazione prospetto nord, c. ed. n. 11 prot. 2056 del 20.12.1979 per ristrutturazione eserc. pubblico e agibilità per silenzio assenso, aut. ed. prot. 215 del 30.1.1979 per installazione di mensola coperta, aut. ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria prot. 344 del 12.7.1986 (lavori non realizzati), aut. allaccio rete fognaria prot. 1797 del 25.6.1999, d.i.a. prot. n. 1224 del 21.3.2007, d.i.a. in variante prot. 1987 del 28.5.2003, d.i.a. in variante n. 1570 del 14.5.2009 relativa alla realizzazione di monolocale e bilocale, d.i.a. prot. 1989 del 28.5.2008 per rifacimento parziale del tetto, d.i.a. in variante prot. 3908 del 9.12.2009 relativa a modifiche prospettiche di negozio e appartamento, d.i.a. in variante prot. 4203 dell'1.12.2010.

Quanto al lotto 6 risulta presentata d.i.a. prot. 2119 del 18.6.2004 per opere di man. straordinaria annullata con richiesta prot. 2558 del 25.7.2005 e d.i.a. 1.10.2004 per ristrutturazione casa civile abitazione annullata con richiesta prot. 2557 del 25.7.2005.

Quanto al lotto 7 gli immobili sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi: licenza edilizia n. 7 del 20.5.1970, comunicazione per opere di man. ordinaria prot. n. 3557 del 2.12.2003 per riparazione manto di copertura e serramenti esterni, d.i.a. p.e. 25/03 prot. 3688 del 16.12.2003, d.i.a. prot. 125 del 14.1.2004, d.i.a. prot. 2251 del 28.6.2004 per opere di man. straordinaria di rifacimento tetto.

Quanto al lotto 10 risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: c. ed. n. 49/85 per realizz. recinzione e passo carraio, prot. 4067 del 19.11.1985, c. ed. in variante n. 7/87 prot. 224 del 19.2.1987, c. ed. n. 29/84 per casa di civile abitazione, c. ed. in variante p.e. n. 45/87 prot. 2188 del 10.9.1987, c. ed. p.e. n. 60/87, prot. 3276 del 6.10.1987 per costruzione di piccolo locale ad uso ripostiglio e deposito, c. ed. n. 9/88 prot. 3635 del 30.11.1988 per formazione di passo pedonale, pratica ed. n. 54/99 del 19.11.1999 per ampliamento autorimessa, variante p.e. n. 04/01 prot. 149 del 21.3.2001, non risulta ancora conseguita abitabilità per carenze documentali relative alle dichiarazioni degli impianti suscettibili di integrazione e completamento.

Si precisa che esistono difformità edilizie rispetto all'autorizzato compiutamente descritte nella perizia di stima alla quale si rimanda e che qui di seguito si riportano in sintesi, tutte sanabili ove non diversamente indicato:

lotto 6: chiusura di porta e apertura di finestra,

lotto 7: diversa distribuzione locali piano terra con riduzione ingresso, ampliamento bagno, chiusura di una finestra e apertura di altra in zona pranzo, chiusura di due finestre in corridoio, creazione di disimpegno al piano primo, ampliamento autorimessa (quest'ultimo non sanabile),

Ai fini di quanto previsto dall'art. 30 D.p.r. n. 380/2001 e secondo i c.d.u. agli atti della procedura, il terreno di cui al lotto 6 è inserito Ambito 1, zona A Tessuto urbano consolidato preval. residenziale, centro urbano, parte della part. 677 rientra im Ambito 7, zona agr. El, il terreno di cui al lotto 7 in Ambito 1, zona A Tessuto urbano consolidato preval. residenziale, centro urbano, parte della part. 416 rientra im Ambito 7, zona agr. El.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge 28/02/1985, n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, purché presenti apposita istanza entro 120 gg. dalla

notifica del decreto di trasferimento.

I beni vengono posti in vendita nei lotti sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti, a corpo e non a misura, oltre alle parti comuni tali per titolo e destinazione. In particolare si segnala che costituisce bene comune al fg. 5 part. 24 sub. 4 del c.f. del Comune di Mariana Mantovana ed ai lotti 2, 4 e 5 il cortile interno identificato al fg. 5., part. 24, sub. 14 (bene comune non censibile), mentre la scala interna individuata al fg. 5, part. 24, sub. 6 (anch'essa bene comune non censibile) costituisce bene comune ai soli lotti 2, 4 e 5. Di tanto si darà atto nel decreto di trasferimento.

Eventuali differenze di misura non daranno diritto a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Nella perizia di stima a firma dell'ing. Buzzago, a cui all'uopo si rimanda, si riportano i certificati di attestazione energetica (APE) rilasciati per i vari lotti.

Si segnala altresì che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 co. 2 c.c., verrà costituita servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico del bene di cui al fg. 5, part. 24 sub. 4 ed a favore dei beni di cui ai lotti 2, 4 e 5 sul carraio già esistente in fregio al mapp. 26 al fine di consentire l'accesso e il recesso dalla pubblica via D. Ventura al cortile comune contraddistinto dalla part. 24, sub. 14.

Della citata servitù, da intendersi costituita per destinazione del padre di famiglia, verrà fatta compiuta menzione negli emanandi decreti di trasferimento.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto 5 prezzo base € 32.512,50, offerta minima € 24.384,38;

Lotto 6 prezzo base € 49.247,00, offerta minima € 36.935,25;

Lotto 7 prezzo base € 59.766,00, offerta minima € 44.824,50;

Lotto 10 prezzo base € 416.998,00 offerta minima € 312.748,50.

La vendita si terrà con modalità telematica sincrona mista.

Gli offerenti dovranno presentare le offerte di acquisto, entro il giorno **29.9.2025 ore 12.00, o in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg., depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel

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

IN VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. In caso di offerta telematica la stessa potrà essere presentata unicamente dall'offerente (O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c. Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

IN VIA CARTACEA: sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale.

Entrambi i tipi di offerta dovranno contenere: le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico), l'indicazione del n. esecuzione, dei dati identificativi del bene, del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegato all'offerta. L'offerente, nella dichiarazione di offerta o in foglio separato, purché inserito nella busta, dovrà altresì dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di delega del GE, pubblicati online sui siti di cui sotto, unitamente al presente avviso.

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di un quarto (1/4) al prezzo base e almeno pari all'offerta minima, ma in tal caso il professionista delegato potrà dar corso alla vendita solo se riterrà che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.

All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile oppure assegno Banco Posta (giallo) o vaglia circolare postale (rosa) intestati all'avv.

Matteo Binelli ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura al seguente IBAN: IT77K0103011509000011078230 per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario, il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione,

- copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni; in caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia.

Se l'offerta sarà uguale o superiore al prezzo base, la stessa sarà da ritenersi senz'altro accolta.

Se vi saranno più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo da formularsi nel termine di un minuto che sarà pari ad € 3.000,00 per lotti con offerta minima inferiore a 50.000 €, ad € 5.000,00 per lotti con offerta minima compresa tra 50.001 € e 150.000 € ed a € 10.000 per lotti con offerta minima superiore a 150.000 €.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti il Professionista quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41 comma 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, direttamente al creditore fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, e l'eventuale residuo prezzo mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato ovvero bonifico bancario. Nel caso in cui l'istituto di credito non si attivi nel precisare il proprio credito o nel caso di assenza di creditore fondiario relativamente al singolo bene, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni, l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

ovvero mediante bonifico sul conto della procedura e di cui all'Iban sopra indicato.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui, ai sensi dell'art. 585 cpc. Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato ovvero bonifico bancario, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese e tasse inerenti il trasferimento del bene che resteranno per intero a carico dell'aggiudicatario. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni.

L'aggiudicatario, a cui faranno carico gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, al momento del pagamento del saldo dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale di cui ritiene di poter usufruire, documentando il proprio diritto e se intende pagare il saldo mediante il perfezionamento di mutui.

L'aggiudicatario, al momento del versamento del saldo prezzo, dovrà con dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c. fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. lgs. n. 231/2007.

Il presente avviso di vendita oltre che sul quotidiano *La Gazzetta di Mantova* e sul PVP verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima su rete internet sul portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490 c.p.c. ed agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it e tramite il sistema Rete Aste Real Estate di Aste Giudiziarie InLinea s.p.a.

In caso di esito negativo delle vendite il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587, 591 cpc.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal professionista delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o presso il proprio studio;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11, presso lo studio del professionista delegato avv. Matteo Binelli in Mantova Via Bertani n. 68, Tel. 0376/326468 e presso il Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (Sovemo s.r.l., c.f. PRCFNC50L27A241T) Tel. 0376/220694, email: immobiliaremantova@sovemo.com. La visita dell'immobile dovrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Mantova, 17.6.2025

Avv. Matteo Binelli