

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura esecutiva immobiliare n. 114/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Francesca Arrigoni

Professionista delegato alla vendita: Avv. Cristian Sarzi Sartori

LOTTO UNICO

PB: Euro 22.780,00

OM: Euro 17.085,00

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Cristian Sarzi Sartori, avvocato in Mantova (MN),  
via Chiassi n. 42

**VISTA**

L'ordinanza 21.01.2025, 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 Aste Giudiziarie InLinea Spa (www.astetelematiche.it)

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che il giorno **19.06.2025 alle ore 15.00 e seguenti**, presso la **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), SALA 3** – avrà luogo la vendita sincrona mista, dei beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNICO – Formato da un bene**

**Bene 1** –: Piena proprietà appartamento ubicato in Asola (MN) – Via Cantarane, 3, piano 2

**DESCRIZIONE**

Appartamento al piano secondo costituente porzione di fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito nel centro storico di Asola.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene da Via Cantarane n. 3, attraverso parti comuni condominiali (atrio e vano scale senza ascensore).

L'appartamento si compone di due vani (soggiorno/pranzo e stanza da letto matrimoniale) e accessori (ingresso, corridoio di disbrigo, bagno con antibagno/disbrigo, piccola cucina separata).

Per quanto possibile accertare, attualmente la cucina (angolo cottura) è posizionata nell'ambiente di soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta ad iva

**CONFINI**



L'unità immobiliare è confinante da Nord ed in senso N.E.S.O.: con altra u.i. (ragioni mapp. 479/7) e parti comuni condominiali (vano scala), con altra u.i. (ragioni mapp. 479/7), con vuoto su area cortiva comune, con altra u.i. (ragioni mapp. 479/9) e parti comuni condominiali e come meglio in mappa e di fatto.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Comune di Asola, Fg. 29, part. 479, sub. 410, cat. A3, classe 2, consistenza 4,5, superficie catastale 72 mq, rendita Euro 153,39, piano secondo.

#### Corrispondenza catastale

Per l'unità immobiliare pignorata di cui al presente lotto è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate, invece, alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente reperita presso l'Agenzia delle Entrate.

In particolare, in occasione del sopralluogo, il CTU, accompagnato dal Custode, visitava l'unità immobiliare pignorata (appartamento) identificata al N.C.E.U. del Comune di Asola al Fg. 29 part. 479 sub. 8 (ora part. 479 sub. 410), riscontrando che la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate individuava come annesso all'unità abitativa un corridoio che, allo stato di fatto e da progetto autorizzato, costituisce parte comune condominiale (BCNC - corridoio comune al piano 2° che distribuisce l'accesso all'appartamento in esame e a un'altra unità di altre ragioni, non oggetto di stima).

Per questo motivo, il CTU provvedeva alla correzione della planimetria catastale esistente, previa autorizzazione del G.E. all'istanza presentata in data 26/07/2024.

Sulla scorta delle risultanze di ulteriori approfondimenti, l'adeguamento veniva poi realizzato mediante la redazione di: n. 1 scheda DOCFA di variazione, relativa all'immobile identificato al NCEU Comune di Asola Fg. 29 mapp. 479/8; n. 1 scheda DOCFA - elaborato planimetrico di redazione complessa (data l'assenza di precedenti elaborati planimetrici in Banca Dati Agenzia delle Entrate e il numero di ragioni e particelle coinvolte).

#### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta finiture di livello medio/basso. Trattandosi di unità immobiliare disabitata da anni, sarà necessario prevedere interventi di manutenzione (tinteggiatura, verifica di funzionamento degli impianti esistenti con eventuale adeguamento, manutenzione serramenti esterni ed interni, ecc.). Sarà inoltre necessario predisporre il collegamento all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale.





### SERVITU' - CENSO - LIVELLO - USI CIVICI - PARTI COMUNI

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

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

L'appartamento oggetto di stima è inserito in contesto condominiale e pertanto gode di parti comuni.

Si riporta di seguito l'elenco dei Beni Comuni Non Censibili aggiornati all'ultima variazione catastale:

- Fg. 29, mapp. 479 sub. 10, Via Cantarane n. 3, p. T, B.C.N.C. (androne e area cortiliva) comune a tutti i sub. dei mapp.li 479 e 480;

- Fg. 29, mapp. 479 sub. 302, Via Cantarane n. 3, p. T-1, B.C.N.C. (vano scala) comune alle UIU 472/304 e 472/305;

- Fg. 29, mapp. 479 sub. 408, Via Cantarane n. 3, p. T-1-2, B.C.N.C. (vano scale e corridoi) comune alle UIU del mapp. 479 che vi hanno accesso obbligato dalla scala;

- Fg. 29, mapp. 479 sub. 409, Via Cantarane n. 3, p. 2, B.C.N.C. (atrio / corridoio) comune ai sub. 9 e 410 del mapp. 479.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero.

### NORMATIVA URBANISTICA

Da PGT vigente, il bene oggetto di stima ricade in Tessuto Urbano Consolidato - Nuclei di Antica Formazione, di cui all'art. 21 - Ambiti di antica formazione (ex zona A).

Il presente PGT individua un ambito di antica formazione che possiede le seguenti caratteristiche: aree urbanizzate di interesse storico-artistico, storico - tipologico, paesistico-ambientale di vecchia formazione entro il confine dei Centri Storici o puntualmente perimetrate.

Norme generali per gli Ambiti di antica formazione

- Vengono così classificate le aree urbanizzate del territorio Comunale, come perimetrate negli elaborati di PGT, interessate da agglomerati urbani di carattere storico-artistico, storico - tipologico paesistico-ambientale.

Comprendono le aree zonizzate di vecchia formazione, o i complessi di edifici, o singoli edifici che presentano caratteristiche anzidette esterni alle aree urbanizzate entro i confini del comune di Asola, come perimetrati o puntualmente individuati nelle tavole di PGT.





- Per le nuove costruzioni, per gli interventi relativi agli edifici esistenti, comunque utilizzati, sono ammesse destinazioni quali la residenza ed usi assimilabili, il commercio nei limiti previsti dal piano di settore, l'artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, attrezzature e servizi di pubblico interesse.

• Ogni intervento, entro i perimetri dei Centri Storici o riguardante edifici puntualmente individuati per "Valenza" deve essere preventivamente valutato secondo i criteri per la valutazione paesistica dei progetti di cui alla D.G.R. 15 marzo 2006 n° 8/2121 da Esperto in materia paesistico ambientale nominato secondo i criteri della L.R. 12/05 e s.m.i. Per quanto riguarda interventi su edifici assoggettati a vincolo D.Lgs. 42/04 e s.m.i. il parere dell'Esperto in materia paesistico-ambientale è subordinato a quello della competente Soprintendenza.

- Le parti di complesso immobiliare individuate nella cartografie di piano con "Vincolo di Facciata", indipendentemente dalla valenza assegnata all'edificio stesso, non potranno subire alterazioni dell'aspetto tipologico e stilistico e dovranno essere trattate con la metodologia del restauro.

- Le parti individuate nella cartografie di piano che rilevano "muri di cortina", forniscono indicazione alla tutela e salvaguardia dei manufatti esistenti, ovvero suggeriscono la realizzazione di nuovi muri in armonia con il dettato tipologico. Ogni intervento sui muri di cortina esistenti dovrà mantenere e ripristinare le caratteristiche tipologiche intrinseche nei manufatti anche attraverso il completamento di parti mancanti o ripristino di quelle perse.

- Rc max = esistente (fatte salve le prescrizioni sugli ampliamenti negli ambiti di valenza 5 e 6)

I Piani attuativi devono essere realizzati secondo i seguenti principali criteri generali:

• A - VERIFICARE: la condizione igienica e sanitaria degli insediamenti; lo stato di conservazione degli edifici; la destinazione d'uso degli edifici.

• B - EFFETTUARE LE SCELTE: di assetto planivolumetrico, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche storico - ambientali e, comunque realizzando una densità fondiaria pari alla densità media di zona e comunque non superiore a 5 mc/mq;-di destinazione funzionale degli insediamenti; di risanamento e recupero del patrimonio edilizio; di eventuali particolari standard urbanistici ed edilizi.

• C - INDIVIDUARE: Le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del Piano attuativo, gli interventi siano autorizzabili mediante provvedimento abilitativo singolo; le eventuali aree





dove gli interventi siano autorizzabili previo progetto planivolumetrico convenzionato redatto sulla base del Piano attuativo generale;

gli eventuali beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche; una eventuale particolare normativa di attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo.

#### DESTINAZIONI

- Negli ambiti di antica formazione non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- centri commerciali e le medie e grandi strutture di vendita oltre i limiti imposti dal Piano del Commercio,
- industrie e artigianato produttivo;
- macelli, stalle, scuderie, nuove attività agricola, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
- attività moleste o inquinanti provenienti da ogni attività anche compatibile con la zona.

- Le superfici attualmente occupate da attività non ammesse, in caso di trasferimento delle stesse, non potranno essere riutilizzate per le stesse destinazioni, ma soltanto da quelle ammissibili per questo ambito.

#### COMPATIBILITÀ DELLA DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono in funzione delle caratteristiche artistiche, architettoniche stilistiche, tipologiche degli edifici, pertanto ogni nuova destinazione dovrà verificare la compatibilità con le caratteristiche formali e stilistiche degli edifici. Sono pertanto inattuabili interventi edilizi propedeutici a cambio d'uso che, a giudizio dell'organo tecnico competente, alterano, o necessitano l'alterazione o la modifica delle caratteristiche architettoniche tutelate e descritte nelle Valenze N° 1- 2 - 3.

#### GRADI DI INTERVENTO SU PATRIMONIO COSTRUITO

Negli ambiti di antica formazione, nonché per gli edifici esterni a tali ambiti ma puntualmente individuati nelle tavole di vincolo del PGT, i fabbricati possono essere conservati, ristrutturati o abbattuti in riferimento al grado di valenza intrinseca che questi esprimono, così come individuati graficamente nella tavola "PDR 3".

Considerata la possibilità che nel corso di approfondite verifiche anche in loco, vi possano essere valutazioni diverse da quelle adottate nel Piano, le VALENZE ASSEGNATE posseggono valore indicativo e non vincolante, data la possibilità di richiedere, da parte degli interessati per tutto o parti dell'oggetto di intervento, una valenza diversa da quella di Piano.





La richiesta di variazione deve essere effettuata da tecnico abilitato supportata da una probante e certa documentazione, nonché da eventuali saggi di natura fisica e comunque prima dell'inizio dei lavori. Le variazioni eventualmente richieste rientrano nell'ambito dell'insindacabile giudizio della Giunta Comunale sulla legittimità delle stesse variazioni, giudizio da effettuare sulla base del parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio.

Per tutti i gradi di intervento, in occasione di politiche attuative rivolte a fabbricati o loro parti che dovessero interessare elementi costituiti, in tutto o in parte, con materiali di carattere superfetativo ai luoghi e al sistema edilizio di matrice locale, sempre che tali elementi contrastino con il paesaggio e l'ambiente circostante, i progetti di modifica o trasformazione devono prevedere, a giudizio dell'ufficio comunale preposto, la rimozione degli elementi o corpi estranei nonché la ricomposizione secondo dettami tipologici locali. Entro il perimetro degli ambiti di antica formazione, gli edifici, o parti di edificio, che non sono stati classificati con alcuna puntuale Valenza o la cui loro sagoma non compare nella cartografia di Piano sono assoggettati, oltre alla normativa generale, alle indicazioni di cui alla Valenza N° 5 ristrutturazione totale. Per tali edifici è fatto obbligo ai richiedenti, in caso di richiesta per interventi edilizi, di produrre documentazione probante la liceità dell'edificio stesso. Gli elementi superfetativi dovranno essere abbattuti. Qualora la Commissione per il Paesaggio riscontrasse la necessità di un grado di valenza maggiormente vincolante, potrebbe essere richiesto un cambio di valenza di appartenenza dell'edificio.

È ammessa l'installazione di impianti solari previo parere della Commissione per il Paesaggio e con le seguenti norme:

- Valenze 1 – 2 – 3: l'impianto deve essere a filo della copertura e non visibile da luogo pubblico (nel caso di bene vincolato deve ottenere il parere della Sovrintendenza);
- Valenza 4: l'impianto deve essere a filo della copertura ma può anche essere visibile da luogo pubblico;
- Valenze 5 e 6: consentiti interventi per adeguamento alle norme energetiche

Ambiti di antica formazione Sintesi:

Valenza 1: Restauro e conservazione (Vincolo Monumentale)

Valenza 2: Restauro e conservazione con deroga (Vincolo Monumentale)

Valenza 3: Restauro e conservazione (Vincolo PGT)

Valenza 4: Ristrutturazione parziale

Valenza 5: Ristrutturazione totale

Pag. 6 di 29





Valenza 6: Ristrutturazione totale ed ampliamento

Art. 22 - Valenza 1

VALENZA 1 restauro e conservazione

Valenza 1: Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico-ambientale puntualmente vincolati

- Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale e concorrono con la loro tipologia ed artisticità a costituire le valenze culturali e ambientali del tessuto urbano. Si tratta di edifici o parti ricomprese negli elenchi di vincolo D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- Ogni intervento deve essere rispettoso di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano. E' obbligatoria la conservazione, il ripristino dove ragionevolmente possibile, di tutte le caratteristiche ornamentali, stilistiche, le partiture decorative, il mantenimento dei caratteri tecnico funzionali originari, la tipologia, l'aspetto architettonico e planivolumetrico con la sola eccezione dei corpi o elementi o forometrie a carattere superfetativo (anche non puntualmente individuati sulle tavole di PGT) per i quali si prescrive l'eliminazione.

- Per qualsiasi tipo di intervento è obbligatorio il mantenimento dell'unitarietà degli organismi edilizi, indipendentemente da eventuali frazionamenti di proprietà, anche nei confronti del contesto esistente.

- Non sono pertanto ammessi interventi che contrastino con le politiche di salvaguardia dei summenzionati valori.

- Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla competente Soprintendenza.

- VALENZA 1 = INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi:

- Demolizione completa o di porzioni con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.
- Manutenzione straordinaria
- Sopralzo.
- Ampliamento.

- VALENZA 1 = PRESCRIZIONI





Valgono le prescrizioni cui alla Valenza 3, le quali sono sott'ordinate alle prescrizioni dell'Ente competente.

Art. 23 - Valenza 2

VALENZA 2 Restauro e conservazione con deroga

Valenza 2: Edifici di proprietà pubblica o ecclesiastica assoggettati al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- Tali edifici, se non puntualmente vincolati e dichiarati tali con atto formale, sono protetti perché beni di proprietà pubblica, di enti pubblici o ecclesiastici da oltre 50 anni in adempimento dei disposti di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. Indipendentemente dai valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale che questi possono esprimere, tali manufatti sono ritenuti portatori di memorie, comunque legate alle scelte che li hanno resi edifici di proprietà pubblica. Pertanto ogni intervento, anche su edifici che non sono portatori di interessi storico/artistici o paesistico ambientali, dovrà garantire la salvaguardia delle memorie.

- VALENZA 2 = INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi (deroga ammessa solamente con il parere favorevole della competente Soprintendenza unitamente a quello favorevole della Commissione per il Paesaggio di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i.):

- Demolizione completa o di porzioni con ricostruzione edilizia
- Ristrutturazione edilizia
- Manutenzione straordinaria
- Sopralzo
- Ampliamento

- VALENZA 2 = PRESCRIZIONI

Nel caso di edifici di valore storico-artistico, classificati tali a giudizio insindacabile della Commissione per il Paesaggio di cui alla L.R.12/05 e s.m.i, valgono le prescrizioni cui alla Valenza 3, le quali sono sott'ordinate alle prescrizioni dell'Ente sovraordinato alla tutela. Nei casi in cui l'immobile non sia ritenuto di valore storico artistico vale il parere della Commissione per il Paesaggio; tale parere è sott'ordinato alle prescrizioni dell'Ente competente.

Art. 24 - Valenza 3

VALENZA 3 Restauro e conservazione





Valenza 3: Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico- ambientale con Vincolo di PGT - Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale e concorrono con la loro tipologia ed artisticità a costituire le valenze culturali e ambientali del tessuto urbano.

- Si tratta di edifici o parti non comprese negli elenchi di vincolo di cui D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e non di proprietà pubblica, di enti pubblici o ecclesiastica.

- Ogni intervento deve essere rispettoso di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano. Sono obbligatorie la conservazione, il restauro, il ripristino dove ragionevolmente possibile, di tutte le caratteristiche ornamentali, stilistiche, le partiture decorative, il mantenimento dei caratteri tecnico funzionali originari, la tipologia, l'aspetto architettonico e planivolumetrico con la sola eccezione dei corpi o elementi o forometrie a carattere superfetativo (anche non puntualmente individuati) per i quali si prescrive l'eliminazione, se completamente estranee, o il ripristino se riconducibili a soluzioni in linea con il taccuino tipologico.

- Per qualsiasi tipo di intervento è obbligatorio il mantenimento dell'unitarietà degli organismi edilizi soprattutto per quanto riguarda le facciate, indipendentemente da eventuali frazionamenti di proprietà, anche nei confronti del contesto esistente.

- Non sono pertanto ammessi interventi che contrastino con le politiche di salvaguardia dei summenzionati valori.

- VALENZA 3 = INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi:

- Demolizione completa o di porzioni con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamento.

- VALENZA 3 = PRESCRIZIONI

Per tali edifici, non assoggettati al parere di Enti sovraordinati, l'intervento comporta l'applicazione delle seguenti prescrizioni che mirano alla salvaguardia dell'edificio per i valori storico - artistici che esso esprime nella scena globale:

- rispetto della quota d'imposta delle orditure orizzontali e la totale salvaguardia delle volte;





- salvaguardia dei giardini storici con il risanamento e cura delle essenze arboree pregiate; la conservazione di fontane, esedre, edicole, lapidi, di interesse monumentale di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ecc.;
- rispetto altimetrico, planimetrico e dei materiali costituenti gli orizzontamenti e l'orditura, nonché il manto di copertura dei tetti con particolare riguardo alle gronde che dovranno essere realizzate secondo la preesistenza od i caratteri stilistici originali;
- rispetto dell'apparato decorativo originario, delle aperture di facciata sia nella forma che nella dimensione e del tipo di serramenti originali col divieto di nuove aperture e divieto assoluto di tamponamento dei portici e logge;
- divieto di creare nuovi balconi se non preesistenti;
- rispetto delle finiture delle facciate che non dovranno essere disintonacate e, qualora ciò si rendesse necessario, dovranno essere reintonacate con materiali e tecniche simili a quelle originali;
- conservazione di tutti i materiali lapidei di facciata (portali, davanzali, balconi storici, ecc.);
- divieto di posare nuovi elementi lapidei estranei salvo l'integrazione di quelli esistenti in caso di non recuperabilità;
- il recupero di eventuali sottotetti, senza alcuna modifica delle altezze di gronda, è consentito per soli usi residenziali in conformità della L.R. 12/05 e s.m.i. e successive integrazioni e modifiche.
- abbattimento di parti o corpi superfetativi anche se non puntualmente individuati dal PGT.

Art. 25 - Valenza 4

VALENZA 4 Ristrutturazione parziale

Valenza 4: Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di interesse Storico – tipologico

- Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico

- tipologico (ancora presenti nel manufatto anche in termini di frammento), il cui aspetto formale è portatore di valori di matrice storica legati alla tradizione costruttiva locale ed al sistema planivolumetrico prevalente.

- Ogni intervento deve essere rispettoso, anche attraverso la salvaguardia di frammenti di memorie formali (quali portali, targhe e lapidi) di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano.

Pag. 10 di 29





- Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana o extraurbana; pertanto gli interventi manutentivi o di ristrutturazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme, se non è possibile ricondurre l'edificio ai suoi caratteri stilistici e formali originali, rappresentare con sobrietà la cultura estetica contemporanea.

- Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri dei luoghi in particolare nei volumi e materiali adottati e nei caratteri tipologici.

- Qualora per motivi di stabilità - calcolati analiticamente e sottoscritti da professionista abilitato al calcolo strutturale, porzioni di edificio o complesso non garantiscano soluzioni statiche, è data possibilità di deroga

- VALENZA 4 = INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi:

- Demolizione completa o di porzioni con ricostruzione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamenti

- VALENZA 4 = PRESCRIZIONI

Per tali edifici, non assoggettati al parere di Enti sovraordinati, l'intervento comporta l'applicazione delle seguenti prescrizioni generali che mirano alla salvaguardia dell'edificio per i valori formali che esso esprime nella scena globale:

- salvaguardia delle volte, portali ed elementi stilistici di natura storica.
- la salvaguardia dei giardini storici con il risanamento e cura delle essenze arboree pregiate;
- a conservazione di fontane, esedre, edicole, lapidi, di interesse monumentale di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ecc.;
- il rispetto del manto di copertura dei tetti con particolare riguardo alle gronde che dovranno essere realizzate secondo la preesistenza od i caratteri stilistici originali in armonia con il manufatto.
- Il recupero dei sottotetti, ai sensi dell'art. 63 comma 5 della L.R. 12/05 e s.m.i., è ammesso rispettando la seguente normativa: è consentita la possibilità di praticare aperture, sopralzi o nuovi abbaini, nei manti di copertura, ad eccezione di quelle visibili da prospettive stradali e/o da punti di vista pubblici. Queste aperture dovranno essere realizzate in numero ed in rapporto dimensionale con l'edificio. Al solo fine del rispetto della normativa igienico-sanitaria e del





recupero dei sottotetti, sono consentite aperture a filo del tetto anche se visibili da luoghi pubblici purché non siano sopralzi o abbaini.

- il rispetto delle aperture di facciata sia nella forma che nella dimensione e divieto assoluto di tamponamento dei portici e logge;
- il divieto di creare nuovi balconi se non preesistenti;
- la conservazione di tutti i materiali lapidei di facciata (portali, davanzali, balconi storici, ecc.);
- l'abbattimento di parti o corpi superfetativi anche se non puntualmente individuati dal PGT;

Art. 26 - Valenza 5

VALENZA 5 Ristrutturazione totale

Valenza 5= Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di edilizia minore o di recente ristrutturazione - Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana. Si tratta di edifici già appartenuti alle categorie superiori, già assoggettati a ristrutturazione, che allo stato del rilievo non sono portatori di memorie o valenze architettoniche degne di interesse al vincolo di mantenimento.

- Gli interventi di modifica o di trasformazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà anche la cultura estetica contemporanea.

- Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri dei luoghi in particolare nei volumi e materiali adottati.

- Non sono ammesse, nelle ricostruzioni, scelte esecutive che costituiscano dei "falsi storici".

- L'altezza massima ammessa nelle ricostruzioni e/o ampliamenti non può superare l'altezza "media" degli edifici preesistenti e circostanti, in particolare per quanto ci si riferisce agli edifici laterali e prospicienti.

- VALENZA 5 = INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi:

- Demolizione totale o parziale senza ricostruzione (deroga ammessa con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i);
- Ampliamenti
- Per i soli edifici inseriti negli Ambiti di Completamento Residenziali valgono le seguenti norme: ampliamento (una tantum con trascrizione del relativo vincolo) in misura superiore al 10% del volume esistente, calcolato al netto delle eventuali superfetazioni.

**Pag. 12 di 29**





Per i soli ampliamenti valgono le seguenti norme specifiche.

- DISTANZE DAI CONFINI:

$D = H/2$  e mai inferiore a ml 5,00.

- ALTEZZA MASSIMA:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare, con un massimo non superabile di m. 6,00 pari a 2 piani fuori terra, l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, in particolare per quanto ci si riferisce agli edifici laterali e prospicienti; fatta salva l'altezza non superabile di m. 6,00, altezze superiori a tali edifici circostanti possono essere ammesse (per realizzare la minima altezza consentita per i locali abitabili) fino ad un massimo di m. 1,00.

- DISTACCO FRA EDIFICI

La distanza fra i fabbricati, se non uniti o aderenti, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m. 5,00; tale distanza non può comunque essere inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

• E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti; è ammessa altresì la costruzione in confine ma in tal caso attraverso convenzione legale con i confinanti; è obbligatoria la costruzione a filo strada o in arretramento da questi purché lungo allineamenti prevalenti preesistenti, salvo il rispetto di norme sovraordinate in materia di sicurezza stradale.

Art. 27 - Valenza 6

VALENZA 6 Ristrutturazione totale ed ampliamento valenza 6= Edifici o parti facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, di recente costruzione - Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana. Si tratta di edifici di recente costruzione o ricostruzione il cui aspetto formale non è portatore di memorie o valenze architettoniche degne di interesse al vincolo di mantenimento.

- Gli interventi di modifica o di trasformazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà anche la cultura estetica contemporanea.

- Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri tipologici dei luoghi.

- Non sono ammesse scelte esecutive che costituiscano dei "falsi storici".

- VALENZA 6= INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi:





- Demolizione totale o parziale senza ricostruzione (deroga ammessa con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio).
- Ampliamenti
- Per i soli edifici inseriti negli Ambiti di Completamento Residenziali valgono le seguenti norme: ampliamento (una tantum con trascrizione del relativo vincolo) in misura superiore al 25% del volume esistente, calcolato al netto delle eventuali superfetazioni.

Per i soli ampliamenti valgono le seguenti norme specifiche.

- DISTANZE DAI CONFINI:

$D = H/2$  e mai inferiore a ml 5,00.

- ALTEZZA MASSIMA:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare, con un massimo non superabile di m. 6,00 pari a 2 piani fuori terra, l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, in particolare per quanto ci si riferisce agli edifici laterali e prospicienti; fatta salva l'altezza non superabile di m. 6,00, altezze superiori a tali edifici circostanti possono essere ammesse (per realizzare la minima altezza consentita per i locali abitabili) fino ad un massimo di m. 1,00.

- DISTACCO FRA EDIFICI

La distanza fra i fabbricati, se non uniti o aderenti, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m. 5,00; tale distanza non può comunque essere inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

• E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti; è ammessa altresì la costruzione in confine ma in tal caso attraverso convenzione legale con i confinanti; è obbligatoria la costruzione a filo strada o in arretramento da questi purché lungo allineamenti prevalenti preesistenti, salvo il rispetto di norme sovraordinate in materia di sicurezza stradale.

Art. 28 - Edifici o parti a carattere superfetativo

Per gli edifici o parti o porzioni facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, che concorrono negativamente nell'immagine globale della scena urbana è prescritta la verifica di conformità urbanistica. Per gli edifici, parti o porzioni non in possesso dei documenti abilitativi, ovvero della necessaria documentazione probante l'abilitazione è ammesso il ricorso alla richiesta di sanatoria – se ammissibile- di cui al D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

Art. 29 - Elenco Piani di Recupero: obiettivi

- I Piani di Recupero tesi alla riqualificazione edilizia individuati nelle tavole di piano sono precisamente individuati nella cartografia di zonizzazione.

**Pag. 14 di 29**





- I Piani di Recupero hanno l'obiettivo di:

- a) eliminare destinazioni d'uso incompatibili con il tessuto edilizio in cui insistono, per lasciare il posto alla residenza e ad infrastrutture di servizio ovvero alle specifiche indicazioni del P.R. stesso;
- b) eliminare tipologie edilizie (capannoni in cemento armato, edifici moderni di nessun pregio architettonico, ecc.) che risultano in contrasto con l'antropologia strutturale del "centro storico" o dell'ambito specifico in cui sono individuati.
- c) salvaguardare e recuperare gli edifici di interesse storico - architettonico.

- L'intervento privato all'interno dei "Piani di Recupero" è disciplinato da apposita convenzione, da stipularsi con l'Amministrazione Comunale per definire le destinazioni d'uso, gli interventi sugli immobili, la cessione di spazi di uso pubblico o la loro eventuale monetizzazione, la realizzazione, il completamento o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

- Per i fabbricati inclusi nei Piani di Recupero, in assenza di Pianificazione Attuativa, sono ammesse solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- Eventuali attività artigianali insediate a seguito del Piano di Recupero dovranno essere compatibili con l'ambiente circostante con particolare riguardo alla residenza.

segue PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CON PIANI DI RECUPERO.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile 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.

In atto di provenienza "la parte venditrice (...) dichiara e attesta (...) che la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto (come del fabbricato del quale fa parte) è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che da tale data non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di altri provvedimenti edilizi. Le parti si danno atto che la parte venditrice non è in possesso del certificato di agibilità, il cui rilascio resta a esclusivo carico della parte acquirente" (vd. All. 5 perizia).

Allo scopo di verificare tale dichiarazione è stato compiuto accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Asola (MN), riscontrando che la costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare pignorata fa parte è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; tra il 1960 e il





1961, al secondo piano dello stabile, originariamente adibito a soffitta, vennero realizzati n. 3 appartamenti (e tra di essi quello oggetto di stima) in forza di:

- Licenza di Costruzione 43/60, con inizio dei lavori il 27/11/1960 e ultimazione degli stessi il 15/10/1961;

- Certificato di Abitabilità (Permesso di Abitabilità n. 5/1975 - relativo a "Sistemazione di preesistente fabbricato con notevole rifacimento") rilasciato in data 09/05/1975.

Si elencano di seguito le pratiche depositate agli atti del Comune di Asola riguardanti successivi interventi riguardanti il complesso edilizio condominiale:

- D.I.A. depositata in data 13/05/2006, Prot. n. 8071, per opere di manutenzione straordinaria al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (manutenzione straordinaria al riscaldamento centralizzato interrato nel cortile e al manto di copertura condominiale; tinteggiatura delle facciate);

- C.I.L.A. del 11/09/2018, Prot. n. 15806/2018, per sistemazione locale caldaia e impianto di riscaldamento interrato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.250,00

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale, denominato \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, sito nel centro storico di Asola.

Amministratore: Studio MANFREDI

Telefono: 0376 921298

Indirizzo: Via Arini n. 52, 46012 Bozzolo, Mantova (Lombardia)

indirizzo email: info@studiomanfredi.it

Allegati alla perizia le informazioni e la documentazione forniti al CTU dall'amministratore condominiale.

Sulla scorta di quanto appurato dopo numerose e-mail e contatti telefonici (che si sono resi necessari a causa della poca chiarezza delle informazioni stesse) si presume quanto segue:

- spese inevase totali (ultimi otto anni di bilancio) per il nominativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* € 11.780,00;

- spese inevase per l'anno in corso e il precedente:

€ 1.020,22 (a consuntivo, maturate dal 01/06/2023 al 30/05/2024);

€ 1.032,36 (a consuntivo, maturate dal 01/06/2022 al 30/05/2023);

**Pag. 16 di 29**





in merito alle spese inevase degli ultimi due anni l'amministratore ha precisato inoltre che "ammontano ad € 2.250,00 circa, al netto del riscaldamento, in quanto l'appartamento non è mai stato collegato (i futuri acquirenti dovranno attaccarsi alla caldaia condominiale)";

- l'importo medio annuo spese condominiali, a detta dell'amministratore, non è al momento quantificabile in modo preciso in quanto l'unità immobiliare, disabitata da tempo, non è allacciata all'impianto di riscaldamento condominiale. L'amministratore stesso suppone che tale importo possa aggirarsi intorno ad € 1.700 circa, all'anno.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

\*\*\*

### **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 22.780,00=;**

**Offerta minima Euro 17.085,00=.**

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

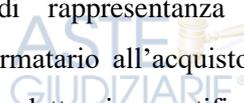
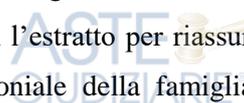
### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

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 16.06.2025).**

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.

**Pag. 17 di 29**





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;
- 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;

**Pag. 18 di 29**





- 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;
- 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 presso **BANCA GALILEO SPA, filiale di Mantova, c/c numero 300000904, IBAN IT30J032671150000300000904**, 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 **11.06.2025**), 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 standard 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;
- 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 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 presso **BANCA GALILEO SPA, filiale di Mantova, c/c numero 300000904, IBAN IT30J032671150000300000904.**

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 Mantova (MN), via Chiassi n. 42, 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 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.

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**

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](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [www.progess.italia.it](http://www.progess.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 InLinea spa, sui siti internet [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Subito.it](http://Subito.it), [Bakeka.it](http://Bakeka.it).

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

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

#### **SI RENDE NOTO**

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

**Pag. 26 di 29**





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

**SI A V V E R T E**

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

**Pag. 27 di 29**





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'acquisto. 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 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 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, al quale 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. Cristian Sarzi Sartori (mail: cristian@studiosarzisartori.it - tel: 0376/223955) nonché presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova, da chiunque vi abbia interesse.

Mantova, 10.03.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cristian Sarzi Sartori

