

|         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| LOTTO 1 | P.B. € 732700,00<br>O.M. € 549525,00 |
| LOTTO 2 | P.B. € 28900,00<br>O.M. € 21675,00   |

**TRIBUNALE CIVILE DI MANTOVA**

Procedura Esecutiva Immobiliare: 18 / 2023  
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Arrigoni  
Professionista Delegato: Dott.ssa Rosa Russo

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**SENZA INCANTO**  
**CON GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Gestore della vendita: Pro.Ges.s. srl

Portale del Gestore: [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it)

**1^ ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Professionista delegato Dott.ssa Rosa Russo,

con studio in Suzzara (MN) Viale Zonta n. 43 – Tel 0376 534499 – Cell 347 4956886 – mail: studiorosarusso@gmail.com,

**VISTO**

Il provvedimento in data 17.09.2024 col quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe, nonché il successivo provvedimento di revoca della sospensione delle operazioni di vendita in data 27.12.2024,

**DA' AVVISO**

che il giorno **7 marzo 2025, alle ore 16:00**, nella sala 2 della CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova in San Giorgio Bigarello (MN) alla Via Primo Maggio n. 3, ovvero in via telematica tramite il portale [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it) del gestore nominato per la vendita telematica PRO.GES.S. SRL, si procederà alla vendita senza incanto di cui all'art. 570 e ss. c.p.c. (provvedendo a contestuale deliberazione sull'offerta ed eventuale gara fra gli offerenti), con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, della **piena proprietà** dei beni immobili sotto descritti, nella suddivisione in lotti e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**LOTTO 1**

**Beni:** Terreni edificabili e fabbricato civile in corso di costruzione

**Ubicazione:** Mantova (MN) Strada Dosso del Corso

**Bene n. 1**

**Descrizione:** Terreni edificabili situati nel Comune di Mantova, accessibili da Strada Dosso del Corso e Via Giuseppe di Vittorio, della complessiva superficie di 6325 mq.

**Identificazione al Catasto Terreni del Comune di Mantova:**

Fg. 47, Part. 468, Qualità Seminativo Irriguo, Cl. 3, Sup. 1050 mq, R.D. euro 7,75, R.A. euro 8,68

Fg. 47, Part. 469, Qualità Seminativo Irriguo, Cl. 3, Sup. 2144 mq, R.D. euro 15,82, R.A. euro 17,72

Fg. 47, Part. 470, Qualità Seminativo Irriguo, Cl. 3, Sup. 86 mq, R.D. euro 0,63, R.A. euro 0,71

Fg. 47, Part. 471, Qualità Seminativo Irriguo, Cl. 3, Sup. 450 mq, R.D. euro 3,32, R.A. euro 3,72  
Fg. 47, Part. 473, Qualità Seminativo Irriguo, Cl. 3, Sup. 97 mq, R.D. euro 0,72, R.A. euro 0,80  
Fg. 47, Part. 510, Qualità Seminativo Irriguo, Cl. 3, Sup. 2498 mq, R.D. euro 18,44, R.A. euro 20,64

### **Bene n. 2**

Descrizione: fabbricato civile in corso di costruzione, categoria F/3, in stato grezzo, ubicato nel Comune di Mantova, accessibile da Strada Dosso del Corso e Via Giuseppe di Vittorio. L'unità si sviluppa al piano terra e primo, in stato grezzo con struttura in muratura di laterizio e C.A., solai e copertura in legno con tegole e divisori interni in laterizio. Risultano assenti impianti, massetti, serramenti, finiture interne.

Superficie netta: 135,00 mq; superficie lorda e convenzionale: 182,00 mq.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:

Fg. 47, Part. 511, Categoria F/3, Piano T-1

**STATO DELL'OCCUPAZIONE:** gli immobili (Bene 1 e Bene 2) sono LIBERI

**PROPRIETA':** i beni (Bene 1 e Bene 2) vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

### **PRECISAZIONI:**

Il perito segnala quanto segue:

-Terreni rientranti nella convezione urbanistica relativa al piano attuativo 2.2 comparto dosso del corso (stralcio P.A. 2.2 ai sensi dell'art.36 NTA del PRGC) data 30/06/2009, trascritta dal Notaio Dott. Stanislao Cavandoli, n. 79180/25176 di Rep. registrata a Mantova il 10/07/2009 al n. 6463 serie 1T, nella quale venivano individuate le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Mantova (art. 4 della Convenzione);

-si informa la "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" trascritta a Mantova al n.RP6589 ed RG9249 del 13/09/2012 sui mappali 431-453 (non oggetto di esecuzione) ed altri, per presenza cabina elettrica, oltre che costituzione servitù per passaggio con ogni mezzo e posa/manutenzione impianti.

-risulta agli atti Comunali verbale di sopralluogo del Collaudatore nominato Ing. Stefano Rossi in data 13/01/2012, nel quale vengono evidenziate alcune difformità, tra cui pozzetti rialzati non a filo strada e la presenza di stacchi di acqua e gas su aree di parcheggio anziché nella proprietà privata, che non risultano ad oggi ancora riposizionati;

-si segnala la presenza del Certificato di Collaudo tecnico amministrativo finale, redatto da Ing. Rossi Stefano per le opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano attuativo "PA 2.2 comparto dosso del corso" a Mantova del 03/07/2024, nella quale si prescrive alla D.L. di provvedere al frazionamento delle particelle necessarie alla acquisizione da parte del Comune di Mantova;

-si evidenzia l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo sopra menzionato tramite: Determinazione n.2091 del 01/08/2024 prot. 34526.34526/2011 Settore Lavori Pubblici di Mantova;

- trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri ed opere di urbanizzazione, oneri spostamento impianti, oneri vari, ecc..) oltre che tutte le riserve e limitazioni sopra descritte.

**Per le aree di cui ai Beni 1 e 2 si veda il CDU.**

### **PREZZO BASE:**

Prezzo base d'asta **Euro 732.700,00** (settecentotrentaduemilasettecento/00) – valore di stima come da perizia (Euro 862.000,00) decurtato del 15% come da ordinanza di vendita.

### **OFFERTA MINIMA:**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima per partecipare alle operazioni di vendita deve essere pari ad almeno **Euro 549.525,00** (cinquecentoquarantanovemilacinquecentoventicinque/00) - prezzo base d'asta (Euro 732.700,00) diminuito del 25% come da ordinanza di vendita.

### **AUMENTO MINIMO:**

In caso di presentazione di più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara in aumento sull'offerta più alta, con aumento minimo di **Euro 10.000,00** (Euro diecimila/00).

**La vendita dei beni è soggetta ad IVA.**

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Il perito attesta che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In fase di sopralluogo lo stato dei luoghi non coincideva con quanto riportato nella mappa catastale per la presenza di un edificio allo stato grezzo. Il perito ha pertanto proceduto a depositare idonea pratica di aggiornamento catastale "PREGEO" e "DOCFA" al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate. I mappali 510 e 511 derivano dal mappale 472 con Tipo Mappale n.74798/2024.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, PG 129281/23 28/12/2023, di cui si riporta estratto: "*si certifica che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:*

*Fg. 47 Mapp. 468-469-470-471-472 (ora 510 e 511) - 473:*

*Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Dosso del Corso - subcomparto 2" approvato con D.G.C. n.47 del 25.02.2008 che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto - Tav. 4):*

*- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.*

*Classe di sensibilità paesaggistica alta:*

*- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3*

*I Mapp. 468-469parte-471-472parte del Fg. 47 risultano interessati dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti."*

Viene inoltre riportata parte della **convenzione urbanistica**, Notaio Dott. Stanislao Cavandoli, n. 79180/25176 di Rep. registrata a Mantova il 10/07/2009 al n. 6463 serie 1T, per le norme tecniche di attuazione:

*"Destinazione principale è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 e 12 delle vigenti NTA del PRG; sono ammessi usi accessori e complementari alla destinazione principale quali attività economiche (negozi di vicinato, studio professionali, banche, botteghe, bar e ristoranti), con conseguente integrazione degli standards dovuti, nella misura massima del 10% SLP totale.*

*Sono inoltre dettate le seguenti disposizioni specifiche:*

*-l'allestimento di soppalchi comunque aperti è ammesso purché non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare;*

*-nell'area oggetto di P.A. sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione;*

*-nel rispetto di quanto previsto ai sensi dell'art. 36.2.2 delle NTA del PRG si adotta un Indice Territoriale (It) pari a 0.35 mq/mq. L'edificazione sui singoli lotti avverrà nel rispetto di quanto indicato nella tavola n.3/8 (schema di lottizzazione) del P.A.*

*L'altezza massima degli edifici sarà pari a 3 piani fuori terra.*

*Gli interventi edilizi dovranno, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:*

*-distanze dai confini di proprietà metri 5,00 e comunque una distanza non inferiore a 1/2 dell'altezza degli edifici;*

*-distanza tra edifici metri 10,00;*

*-distanza dalle strade interne private metri 5,00;*

-fascia di rispetto stradale prevista in fregio alla Strada Sabbionetana metri 10,00;

Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nel contesto attuativo faranno testo le NTA del PRG di cui alla D.C.C. n.82 del 07/09/2004 (art. 6 parametri urbanistici)."

Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano, nonché della convenzione urbanistica e conseguente verifica degli aspetti urbanistici.

#### ATTI ABILITATIVI E REGOLARITA' EDILIZIE

I beni risultano regolari per la legge n° 47/1985.

Vengono riportate le pratiche riguardanti l'accesso atti documentale presso il Comune di Mantova:

- Pg. 35500.35500/2009 richiesta permesso di costruire per realizzare opere di urbanizzazione primarie in Via di Vittorio - strada Dosso del Corso p.a. 2.2 comparto Dosso del Corso;
- Pg. 5928.5928/2012 denuncia opere in cemento armato di cabina elettrica per conto di Mantova Case srl in località Dosso del Corso;
- Pg. 5928.23647/2012 denuncia di inizio attività per la costruzione di due villette bifamiliari in Via di Vittorio;
- Pg. 5928.12899/2012 denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale relative alla costruzione di una villetta monofamiliare in Via di Vittorio.

Relativamente alla pratica: PG 5928.23647/2012 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER LA COSTRUZIONE DI DUE VILLETTE BIFAMILIARI IN VIA DI VITTORIO, si segnala la richiesta di archiviazione pratica prot.53929 data 05/12/2014.

si segnala quindi che:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

#### Relativamente al BENE N. 2 il perito segnala inoltre quanto segue:

Non sono presenti pratiche di ultimazione lavori, collaudi strutturali ed agibilità, le pratiche edilizie presentate relative al bene in oggetto risultano scadute.

Dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia del bene oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare **differenze rispetto ai progetti autorizzati**, si evidenziano: mancanza di alcuni divisori interni ancora da realizzare ed una diversa dimensione dell'edificio in riduzione dell'ingombro della porzione garage e relativa proiezione superiore dello stesso. Tale differenza potrebbe rientrare in parte nella tolleranza esecutiva secondo l'art.34-bis DPR 380/01 come minore dimensionamento dell'edificio, da valutare previo colloquio con l'Ufficio Tecnico Comunale nella fase di presentazione delle pratiche edilizie necessarie per l'ultimazione dell'edificio, in quanto attualmente allo stato grezzo. **Al fine poter completare il bene in oggetto risulta necessario presentare pratica edilizia per ultimazione delle opere e regolarizzazione delle differenze dimensionali rilevate.** Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, oltre che dello stato grezzo e non completo che non permette un rilievo definitivo, **lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia.**

Viene adottata in sede di stima una svalutazione percentuale ad indirizzo prudenziale del valore dell'immobile periziato, in forza agli ipotizzabili costi di un'eventuale sanatoria, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali o impiantistiche.

#### STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE PREVALENTI:

**BENE 1** (terreni edificabili): al momento del sopralluogo i terreni presentano in alcune zone alberature di varie dimensioni, erbacce e presenza di rilievi presumibilmente di terreno. L'area si presenta sgombra da fabbricati (ad eccezione del bene n. 2). Sui fronti Sud ed Est risulta presente una recinzione in muratura intonacata, mentre per le restanti porzioni un muretto con soprastante rete metallica. Risulta presente una strada interna al lotto in battuto di calcestruzzo con alcuni cunicoli interrati predisposti per il passaggio dei vari sottoservizi interni al lotto. La presenza delle varie dotazioni delle reti di servizio comunale (fognatura, gas metano, ecc.) andranno verificate in fase di edificazione dell'area.



BENE 2 (fabbricato al grezzo): Al momento del sopralluogo il fabbricato si presenta allo stato grezzo, con mancanza di impianti, massetti, intonaci interni e finiture, risulta non ultimato e non abitabile allo stato attuale. L'unità si sviluppa al piano terra e primo, in stato grezzo con struttura in muratura di laterizio e C.A., solai e copertura in legno con tegole e divisori interni in laterizio, cappotto esterno in EPS o simile. La presenza delle varie dotazioni delle reti di servizio comunale (fognatura, gas metano, ecc.) andranno verificate in fase di completamento dell'edificio.

## LOTTO 2

**Ubicazione:** Mantova (MN) Via Isabella D'Este 10.

**Descrizione:** Autorimessa sviluppata in un unico ambiente al piano interrato, inserito in contesto condominiale, con accesso attraverso il disimpegno comune che tramite rampa si collega al cortile comune e relativo cancello carraio che svuota su pubblica via.

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:**

Fg. 54, Part. 423, Sub 302, Categoria C/6, Cl. 5, Consistenza 10 mq, Sup.Cat. 11 mq, Piano S1, R.C. euro 38,73.

**STATO DELL'OCCUPAZIONE:** l'immobile è LIBERO.

**PROPRIETA':** il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

### PREZZO BASE:

Prezzo base d'asta **Euro 28.900,00** (ventottomilanovecento/00) – valore di stima come da perizia (Euro 34.000,00) decurtato del 15% come da ordinanza di vendita.

### OFFERTA MINIMA:

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima per partecipare alle operazioni di vendita deve essere pari ad almeno **Euro 21.675,00** (ventunomilaseicentostantacinque/00) - prezzo base d'asta (Euro 28.900,00) diminuito del 25% come da ordinanza di vendita.

### AUMENTO MINIMO:

In caso di presentazione di più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara in aumento sull'offerta più alta, con aumento minimo di **Euro 2.000,00** (Euro duemila/00).

La vendita dei beni è soggetta ad IVA.

### CORRISPONDENZA CATASTALE:

Il perito attesta che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In fase di sopralluogo lo stato dei luoghi non coincideva con quanto riportato nelle planimetrie catastali, in particolare si rilevava una diversa distribuzione degli spazi interni con ribassamento di una porzione della rimessa ad un'altezza media di 1,00m. Il perito ha pertanto proceduto a depositare idonea pratica di aggiornamento catastale "DOCFA" al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate.

### NORMATIVA URBANISTICA:

Il perito rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, PG 129281/23 28/12/2023, di cui si riporta estratto: "SI CERTIFICA che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 54 Mapp. 405-423:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A2 (Suburbio della prima e della seconda cerchia):  
- artt. D13-D15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A2

I Mapp. 405-423 del Fg. 54 risultano interessati dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. I Mapp. 405-423 del Fg. 54 risultano ubicati in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti."

#### **ATTI ABILITATIVI E REGOLARITA' EDILIZIE**

**L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.**

**L'immobile non risulta agibile.**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico Comunale di Mantova, a seguito di istanza accesso atti, il perito ha visionato i seguenti atti:

- autorizzazione paesistica n.270/2000 (P.G. 8372/2000) in data 10 ottobre 2000 e successiva variante (P.G. 16171/04) in data 21 ottobre 2004;
  - autorizzazione ai lavori a seguito di Piano esecutivo di iniziativa privata deliberata dal Consiglio Comunale in data 14 novembre 2001 n.83 e successivamente in data 15 marzo 2002 n.17;
  - permesso di costruire in sanatoria PGE 3817/05 prot. 26980/04, Permesso n.9/2005 del 15/02/2005;
- Non sono state riscontrate pratiche di ultimazione lavori ed agibilità.

Il perito specifica che dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare la non conformità ai progetti autorizzati, si evidenziano: presenza di ribassamento del soffitto per una porzione della rimessa, con un'altezza di metri 1,00 da terra non rappresentata negli elaborati grafici di progetto. La difformità sopra richiamata risulta sanabile con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previa la verifica di tutti i parametri urbanistici/igienico sanitari e normative di settore, versamento oneri concessori ed oblazioni, fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Il perito precisa inoltre che per le difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico; lo stesso ha pertanto adottato, in sede di stima, una svalutazione percentuale ad indirizzo prudenziale del valore dell'immobile periziato, in forza agli ipotizzabili costi di sanatoria, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

si segnala quindi che:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

#### **STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE PREVALENTI:**

L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo con lievi alterazioni, in alcune zone risultano visibili macchie sull'intonaco e vernice dovuti probabilmente ad infiltrazioni e/o umidità. Il bene si presenta con pavimento in mattonelle, pareti intonacate e tinteggiate, porta carrabile sezionale di ingresso. L'ultima porzione del bene ha un'altezza da terra inferiore a circa 1,00m, la restante parte a circa 2,22m.

#### **PARTI COMUNI:**

L'immobile fa parte del Condominio ISABELLA D'ESTE, gestito al momento della richiesta delle spese condominiali dall'Arch. Roberto Cordioli.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

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

#### **SPESE CONDOMINIALI:**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 495,80

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

\*\*\*\*\*

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri (anche condominiali), ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Stimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*

### INFORMAZIONI RELATIVE AD ENTRAMBI I LOTTI

#### **CUSTODE E VISITE IMMOBILI**

E' stato nominato custode dei beni oggetto del presente avviso di vendita l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. in persona del suo direttore sig. Franco Procissi (C.F. PRCFNC50L27A241T) (tel. 0376-220694 – email: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)).

Si rammenta che **le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

#### **STATO DEI BENI ED ESCLUSIONE DI OGNI GARANZIA**

- 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.
- Si segnala 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.
- Si evidenzia che:
  - a)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
  - b)** **NON risultano attestazioni di prestazione energetica per quanto riguarda i BENI di cui ai LOTTI 1 e 2.**
  - c)** qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
  - d)** gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
  - e)** Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

- f) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet indicati al paragrafo "Pubblicità".
- g) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le visure ipotecarie e catastali.

#### EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA

Si precisa 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.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Tutte le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 4 marzo 2025 con le seguenti modalità.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate attraverso una delle seguenti modalità:

- in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia,

oppure

- in forma cartacea (analogica).

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica).

2. Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dal decreto ministeriale:

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro di Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

##### Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- l. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);



- n. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Quando l'offerente risiede 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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un 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*.
  - L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
  - L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri 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.
  - L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
  - I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta**

- L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
- Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
- Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
- Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c.

### 3. Modalità di presentazione dell'offerta analogica (in busta chiusa):

Le offerte in forma cartacea devono essere presentate mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 - San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00. 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.

Si precisa che al momento della presentazione dell'offerta in formato cartaceo l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (Mantova); in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

Nell'offerta (alla quale dovrà essere applicata la marca da bollo da € 16,00, come precedentemente indicato) andranno indicati:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante, precisandosi che i poteri dell'offerente debbono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o dell'assemblea dei soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;
- 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 relazione di stima;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

4. All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% (10 per cento) del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in

forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile (o assegno Banco Posta vidimato (giallo), o vaglia postale circolare (rosa)), e intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, n. **11553158 aperto presso la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – Filiale di Mantova, IBAN: IT 77 V 01030 11509 000011553158**, mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, n. **11553158 aperto presso la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – Filiale di Mantova, IBAN: IT 77 V 01030 11509 000011553158**. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda (fissato per il giorno **04.03.2025**), affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

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

#### ONERI TRIBUTARI

6. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, nel termine previsto per il saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale 15 ottobre 2015 n. 227 al 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 delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

**Si precisa che la procedura esecutiva in oggetto E' SOGGETTA ad IVA.**

#### SALDO PREZZO

7. Salvo quanto disposto nel successivo punto 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo dei giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura già indicato nel presente bando di vendita.
8. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il 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 con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
9. Si fa espresso avvertimento che in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

## ESPERIMENTO DI VENDITA

10. Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*, nel giorno **7 marzo 2025 ore 16:00**; 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.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita.

11. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**In caso di offerta unica:**

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 opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, 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 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 all'unico offerente.

**In caso di pluralità di offerte:**

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 nel presente 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.

È rimessa al Professionista delegato 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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la 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 proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

**12.** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

**13.** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

#### PROCURATORE LEGALE

**14.** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**15.** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### FINANZIAMENTO DELL'ACQUISTO

**16.** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, se possibile nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme, erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante all'aggiudicatario, dovranno essere versate da quest'ultimo mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**17.** In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

#### PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'elaborato peritale (comprensivo di fotografie e planimetrie) e l'ordinanza di vendita sono pubblicati sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero di Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché sui seguenti siti web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it). L'annuncio di vendita viene altresì pubblicato sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova" e sui siti: Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, con l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato in Suzzara (MN) Viale Zonta n. 43 (mail: [studiorosarusso@gmail.com](mailto:studiorosarusso@gmail.com), tel. 0376 534499, pec: [rosa.russo@odcecmn.leglmail.it](mailto:rosa.russo@odcecmn.leglmail.it)) e presso il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl Tel. 0376/220694.

In caso di esito negativo della vendita di cui sopra il Professionista Delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587, 591 cpc, riducendo prezzo base e offerta minima.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Suzzara, 28.12.2024

Il Professionista delegato alla vendita  
Dott. Rosa Russo