TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura esecutiva immobiliare n. 260/2024 R.G.E.
alla quale è riunita la n. 122/2026 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Arrigoni
Professionista delegato alla vendita: Avv. Cristian Sarzi Sartori

LOTTO UNICO
PB: Euro 139825,00
OM: Euro 104868,75

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 24.02.2026, integrata in data 22.10.2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – Dott. Francesca Arrigoni, lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della suindicata procedura esecutiva, nominando quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società Astalegale.net spa (www.spazioaste.it)

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che il giorno **28/gennaio/2027 alle ore 14:00 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

BENE N° 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà villetta inserita nella posizione centrale di un edificio trifamiliare sito in via Paralupa n. 75 a Viadana risalente al 2007. L'abitazione si sviluppa su piano terra, piano primo e soffitta e presenta due spazi cortilivi esterni, rispettivamente sul fronte e sul retro della casa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

CONFINI

- a nord in parte con il mappale 676 altra abitazione e in parte con il mappale 661 della piazza-parcheggio privato di cui il soggetto esecutato è proprietario per la quota di 1/15 indivisa
- a est confina con l'abitazione adiacente facente parte dell'edificio trifamiliare
- a sud confina con il mappale 660 di via Paralupa

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

- a ovest confina con l'abitazione adiacente facente parte dell'edificio trifamiliare Nord: corte comune e Foglio 20 Mappale 698

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Fg. 102, Part. 667, Sub. 1, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 165 mq, Rendita 619,75 €

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue: catasto fabbricati fg 102 mappale 667 categoria A2 7,5 vani catasto terreni fg 102 mappale 667 consistenza are 1 e centiare 66.

Si precisa che la identificazione al catasto terreni del bene pignorato non è necessaria in quanto l'abitazione in mappa risulta graffata all'area esterna di pertinenza e pertanto l'identificazione al catasto urbano-fabbricati identifica il bene nella sua interezza.

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e le tavole di progetto consistenti in:

rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria di progetto:

al piano terra

• la parete del bagno presenta la posizione della porta scorrevole in posizione diversa e simmetrica rispetto a quella riportata in planimetria

• non sono indicati due volumi di arredo quali il camino nella zona giorno e il frigorifero nella zona cucina inseriti in due posizioni angolari

al piano secondo/soffitta:

• la stanza a sinistra della scala è separata da una parete con porta di ingresso. •di fronte alla scala è presente un sottotetto non riportato nelle planimetrie di progetto e catastale con altezza media di 110 cm)

• le altezze del piano soffitta misurate nelle posizioni di colmo del tetto e sui due lati esterni sono leggermente diverse da quelle indicate nella planimetria catastale e di progetto edilizio. Si differenziano per pochi centimetri, circa 3 - 4 cm, ma in fase di revisione della planimetria catastale sono stati inseriti i valori aggiornati.

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

• la scala in legno nel tratto che conduce al piano soffitta presenta due gradini in meno nella posizione angolare di cambio rampa.

• la soffitta indicata come "soffitta inabitabile" nelle tavole di progetto e come "soffitta" nella planimetria catastale, allo stato dei luoghi si compone di due locali e risulta completa di tutte le finiture edilizie e degli impianti elettrici e termici ed è arredata come spazio abitabile.

Al fine di consentire la vendita del bene, si è proceduto a correggere e aggiornare la planimetria catastale dell'abitazione con la redazione di un DOCFA. La soffitta è stata mantenuta tale nella destinazione ai fini della conformità edilizia. L'identificazione catastale aggiornata del bene oggetto di esecuzione è la seguente: fg 102 mappale 667 sub 1 categoria A2 classe 4 7,5 vani

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'abitazione è abbastanza buono stante il fatto che la costruzione risale al 2007 e l'immobile è abbastanza manutenuto. In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità. Al piano terra, nella cucina e nella sala, sono stati rilevati alcuni fenomeni di umidità di risalita capillare che causano efflorescenze (macchie bianche, polvere, cristalli) che danneggiano l'intonaco. Nella soffitta sono evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana nella copertura in legno in corrispondenza delle pareti perimetrali longitudinali e nella parete di fronte all'arrivo della scala. Per risolvere il problema dell'umidità di risalita è necessario sostituire l'intonaco esistente utilizzando un intonaco a base di calce e deumidificante da realizzare su entrambi i lati delle murature interessate dal fenomeno di risalita e per una altezza di circa 150 cm. L'intervento si stima in circa euro 5.000,00. Per eliminare le infiltrazioni dell'acqua dalla copertura è necessario eseguire una verifica sullo stato di conservazione della guaina impermeabile posata sul tetto con particolare attenzione ai punti deboli (camini, accessi alla copertura e simili) al fine di controllare la continuità della superficie impermeabile e nel caso intervenire a ripristinarla. L'intervento si stima in circa euro 5.000,00. Si suggerisce inoltre di tinteggiare le pareti interne con pittura a base di calce naturale che favorisca la traspirazione dei muri in quanto la calce ha un ph elevato che contrasta la formazione di batteri.

PARTI COMUNI

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

Piazza-parcheggio privato a servizio dei vari soggetti (proprietari di quote indivise) che con le loro abitazioni fronteggiano l'area in esame. Si precisa che la quota di 1/15 della "piazza-parcheggio privato" è oggetto del pignoramento, meglio identificato quale BENE N° 2.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, registrato il 5/10/2022 al n. 001733 - serie 3T e codice identificativo TMP 22 T001733000XF, prossima scadenza 15/10/2030

Canone mensile: € 550,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Viadana e precisamente il Piano delle Regole tavola RP 01 sud individua l'abitazione pignorata di cui al fg 102 mappale 667 sub 1, all'interno dell'ambito definito "B2 Tessuto residenziale diffuso (art. 13 e altri)". Le NTA del Piano delle Regole all'art. 13 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Viadana sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato in data 5/1/2006 prot. 44604/3296 pratica n. 05/344
- PERMESSO DI COSTRUIRE di VARIANTE rilasciato in data 28/6/2007 prot. 10122/27619 pratica n. 05/344V1.

Agli atti risulta una istanza di Permesso di Costruire in data 13/03/2007 presentata dalla ditta Zanichelli Costruzioni di Viadana avente ad oggetto: COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE TRIFAMILIARE (VAR. N. 1) da eseguirsi in via Paralupa a Viadana. L'autorizzazione è stata rilasciata dal Sindaco di Sermide il 30/4/1969.

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal dirigente dell'area tecnica in data 28/6/2007 con allegato parere ASL, elaborati grafici e relazione tecnica.

ISTANZA DI AGIBILITÀ relativa al Permesso di Costruire n. 5/344 del 5/1/2006 e variante n. 5/344 V1 del 28/6/20007.

Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di agibilità presentata in data 16/7/2007 prot. 28841 corredato dalle varie dichiarazioni obbligatorie, collaudo statico, dichiarazione di conformità degli impianti termo-sanitari, degli impianti elettrici, dell'impianto termoidraulico. Agli atti dell'ufficio tecnico comunale non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità che si intende tacitamente assentito in quanto all'epoca della pratica edilizia, anni 2006/2007, la norma del DPR 380/2001 prevedeva la formazione di silenzio-assenso dopo 60 gg. dall'istanza di Agibilità (ovvero 30 gg. se la P.E. era corredata da parere favorevole ATS) ai sensi dell'ex art. 25 comma 4 del TUE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al titolo edilizio (PdC 5/344 V1) e, come già detto nei precedenti paragrafi, rispetto alla planimetria catastale.

Nell'abitazione è stato rilevato:

al piano terra

1. la parete del bagno presenta la posizione della porta scorrevole in posizione diversa e simmetrica rispetto a quella riportata in planimetria
2. non sono indicati due volumi di arredo quali il camino nella zona giorno e il frigorifero nella zona cucina inseriti in due posizioni angolari

al piano secondo/soffitta:

3. la stanza a sinistra della scala è separata da una parete con porta di ingresso.
4. di fronte alla scala è presente un sottotetto non riportato nelle planimetrie di progetto e catastale con altezza media di 110 cm).

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

5. le altezze del piano soffitta misurate nelle posizioni di colmo del tetto e sui due lati esterni sono leggermente diverse da quelle indicate nella planimetria catastale e di progetto edilizio. Si differenziano per pochi centimetri, circa ¾ cm, ma in fase di revisione della planimetria catastale sono stati inseriti i valori aggiornati.
6. la scala in legno nel tratto che conduce al piano soffitta presenta due gradini in meno nella posizione angolare di cambio rampa.
7. la soffitta indicata come "soffitta inabitabile" nelle tavole di progetto e come "soffitta" nella planimetria catastale, allo stato dei luoghi si compone di due locali e risulta completa di tutte le finiture edilizie e degli impianti elettrici e termici ed è arredata come spazio abitabile.

Quindi in fase di pignoramento la planimetria catastale non risultava conforme allo stato attuale. Ai fini di rendere vendibile l'immobile si è proceduto ad aggiornare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Qualificazione delle difformità edilizie e possibilità di sanatoria

A seguito di verifica delle normative edilizie vigenti e di confronto con l'ufficio tecnico si relaziona quanto di seguito esposto.

Piano terra, punti 1-2

Non si tratta di difformità bensì tolleranze, in quanto non alterano negativamente i parametri edilizi e/o gli aspetti igienico-sanitari;

Sottotetti, punto 3 – 4 – 5 – 6

Il sottotetto, stante l'altezza media di m 110 (< a m 180) non è un locale accessibile e tantomeno abitabile, ma solo un cavedio ispezionabile; in ogni caso sanabile con SCIA in Sanatoria come anche gli altri punti relativi alla parete di separazione, alle altezze e ai gradini della scala.

Sottotetti, punto 7

Il locale soffitta è stato dichiarato inabitabile dai titoli edilizi esistenti e viene utilizzato a fini abitativi, pertanto si tratta di cambio d'uso funzionale in contrasto agli stessi titoli edilizi e alla funzione accessoria legittimata, e pertanto non può essere sanato. Inoltre non si configura la fattispecie di eventuali provvedimenti di conformazione in quanto l'altezza media dei locali nella soffitta è di: 211 cm nel locale a sinistra della scala e di 204 cm nel locale a destra del

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

vano scala (altezze misurate sotto travetto). Non risultano soddisfatti neppure i parametri di aero illuminazione. Si allegano le planimetrie con i dati di rilievo.

Le opere eseguite in difformità di cui ai punti da 1 a 6 si qualificano principalmente come Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 3 c. 1 lettera b) del DPR 380/2001.

La realizzazione delle opere difformi in condizioni ordinarie è assoggettata a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001. Ai fini della sanatoria è necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività che al comma 1) recita:

1.La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

Le opere oggetto di sanatoria sono:

1.posizione invertita di una porta interna

2.inserimento di volumi di arredo

3.parete di separazione di una stanza nella soffitta

4.nuovo sottotetto accessibile dal locale soffitta

5.modifiche altezze nella soffitta

6.modifica gradini vano scala.

La sanzione pecuniaria si attesta sul valore minimo di € 1.032,00 in quanto si ritiene che tali modifiche non abbiano apportato aumento di valore venale dell'immobile. La sanatoria deve essere presentata per risolvere le difformità tra lo stato attuale e lo stato contenuto nel progetto del PDC n. 5/344 V1 del 28/6/2007, reso agibile con Istanza di Agibilità n. del 16/7/2007 assentita ai sensi dell'ex art. 25 del TUE.

L'oblazione calcolata in base al comma 1 dell'art. 37 del DPR 380/2001 è pari a 1.032,00 euro. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria prevedono anche le competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria che compreso i diritti di segreteria si possono arrotondare a circa 1.468,00 euro per totali 2.500 euro. In merito invece alla destinazione d'uso della soffitta si ribadisce che non è possibile il cambio d'uso e deve rimanere soffitta inabitabile. Si osserva che la planimetria catastale è stata aggiornata con lo

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

stato dei luoghi per consentire la vendita dell'immobile pignorato e la soffitta è stata mantenuta tale nel DOCFA ai fini della conformità edilizia.

Resta inteso 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.

***

BENE N° 2

DESCRIZIONE

Proprietà quota indivisa 1/15 di piazza-parcheggio privato a servizio dei vari soggetti (proprietari di quote indivise) che con le loro abitazioni fronteggiano l'area in esame. Il bene è una superficie pavimentata in asfalto e delimitata dalle recinzioni delle proprietà private confinanti. Il mappale ha una forma più o meno rettangolare con una appendice che rappresenta la strada di collegamento con via Paralupa. La piazza è dotata di due pali di illuminazione e presenta un sistema di raccolta delle acque piovane.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CONFINI

- a nord confina con i mappali 666, 676 e 677
- a est confina con i mappali 673, 672, 679 e 678
- a sud confina con i mappali 678, 669 e 665
- a ovest confina con i mappali 667, 666, 660, 665 e 664 Nord:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Fg. 102, Part. 661, Categoria F1, Consistenza 804 mq.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

Vedasi "DESCRIZIONE"

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è adibito a piazza e parcheggio. Si tratta di una proprietà indivisa tra i soggetti proprietari delle abitazioni con esso confinanti. La zona centrale è occupata da uno spazio a parcheggio con stalli di sosta e sui lati si sviluppa una viabilità che confluisce in via Paralupa. Il bene è in uso ai vari proprietari.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Viadana e precisamente il Piano delle Regole tavola RP 01 sud individua il mappale 661 del fg 102, adibito a piazza e parcheggio, all'interno dell'ambito definito "B2 Tessuto residenziale diffuso (art. 13 e altri)".

***

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 relazione tecnica di stima, redatta dall'Arch. Rosanna Moffa, 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 139825,00=

Offerta minima Euro 104868,75=

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 25/01/2027).**

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

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) in busta chiusa presso la CASA DELLE ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il numero della procedura e il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti e dal legale rappresentante della società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.

Sia l'offerta telematica che quella cartacea dovranno contenere:

- dichiarazione scritta in bollo per quanto riguarda l'offerta cartacea-analogica, e ricevuta del pagamento del bollo per le offerte telematiche, nella quale saranno indicati:
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero di ruolo della procedura esecutiva e l'anno, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale l'offerta si riferisce;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: se persona fisica il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, l'indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione dei beni) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni con produzione del l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale della famiglia (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
- 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,

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante, indicazione dei poteri di rappresentanza del legale rappresentante (registri sociali che autorizzano il firmatario all'acquisto), e dovrà essere indicato, se esistente, l'indirizzo di posta elettronica certificata persona giuridica, ove non indicato in visura camerale;

- se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;**
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e di un indirizzo e-mail / PEC ove ricevere le comunicazioni.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

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

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- il numero di ruolo e l'anno della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la descrizione del bene;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché l'indicazione del codice iban presso il quale è stato effettuato;

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

- 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 Cremasca e Mantovana - Credito Cooperativo, intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMM. 260/2024" con IBAN **IT23Z0707611500000000305047**, 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 20/01/2027), affinchè sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito;

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

- **il certificato di stato civile e, in caso di coniugio, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale della famiglia**;
- nel caso in cui l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Si precisa che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Verranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal presente avviso di vendita; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standart ISO 3166/1 alpha - 2code dell'international organization for standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita, alla presenza degli offerenti in persona ovvero per delega, 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;

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

- 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 comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita cosi come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma a parità di prezzo sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

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 Cremasca e Mantovana - Credito Cooperativo, intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMM. 260/2024" con IBAN **IT23Z0707611500000000305047**.

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

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

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.

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

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.

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

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 (con pubblicazione anche

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

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

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

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

SI RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

- 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, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;
- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761

- 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, 26 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Cristian Sarzi Sartori

Firmato Da: SARZI SARTORI CRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e521217f6f90220d9f508c39677f761