LOTTO **UNICO**
P.B. € 10000,00
O.M.€ 7500,00

TRIBUNALE DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 153/2024
5° ESPERIMENTO DI VENDITA

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

La sottoscritta Professionista delegata Catia Amista

VISTA

l'ordinanza del 14 ottobre 2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – Dott. Mauro Pietro Bernardi, la ha delegata, 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 **18 gennaio 2027** alle ore 9,00 e seguenti, presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN) avrà luogo la vendita sincrona mista, dei beni immobili di seguito descritti:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto Unico

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Gazzuolo (MN) - Strada Boccachiavica, 33

Trattasi di un compendio costituito da abitazione, rustico ed area cortiva pertinenziale, facente parte di una corte rurale ubicata in Strada Chiavica, 33, nel Comune di Gazzuolo, in zona agricola nelle immediate vicinanze del Fiume Oglio, e distante alcuni chilometri dal centro abitato del capoluogo. L'unità è in abbandono ed in pessimo stato manutentivo e statico.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Gazzuolo (Mn) come segue: - Fg. 21, Part. 26, Sub. 303, Categoria A3, graffato al mapp. 27 sub. 1 graffato al mapp. 33 sub. 1 graffato al mapp 32 sub. 1 graffato al mapp. 31 sub. 1

Stato occupazione del bene: libero.

L'immobile è posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Il perito geom. Fiorenzo Gili attesta quanto segue.

Confini: L'unità nella sua interezza confina in lato ovest con altre unità mapp. 29, 133, 24 e 25, in lato nord con altre unità mapp. 20 e 23, in lato est con altra unità mapp. 88, ed in lato sud con altre unità mapp. 89 e 35.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il perito riporta quanto segue:

A causa delle pessime condizioni dell'edificio (anche statiche) non è stato possibile procedere ad un completo sopralluogo dell'unità, pertanto il perito non è stato in grado di specificare se sussiste la conformità catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il perito attesta la non conformità edilizia ed urbanistica.

Il perito cosi riporta: Per l'edificio in parola, sito in zona agricola e costruito antecedentemente al 01/09/1967, il Comune non ha rinvenuto pratiche edilizie, pertanto lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo

impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Si rende noto che le planimetrie catastali sono in scala 1/200 e non sono quotate.

Originariamente l'unità oggetto di perizia era suddivisa in 2 unità immobiliari così censite fg. 21 p.lla 26 sub. 1 graffate alle p.lle 31 e 33, con data di presentazione della planimetria catastale del 10/10/1966 (doc. 3), e fg. 21 p.lla 26 sub. 2 graffata alla p.lla 27, con data di presentazione della planimetria catastale del 04/10/1966 .

Successivamente le 2 unità sono state soppresse e sono state costituite 2 nuove unità così rispettivamente censite fg. 21 p.lla 26 sub. 302 graffate alle p.lle 31, 32 e 33, con data di presentazione della planimetria catastale del 21/02/2008 (doc. 5), e fg. 21 p.lla 26 sub. 301 graffata alla p.lla 27, con data di presentazione della planimetria catastale del 01/01/2001.

Il 11/05/2012 veniva presentata l'ultima denuncia di variazione catastale agli atti con causale fusione, ampliamento, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni, sopprimendo le 2 unità immobiliari e costituendo l'unità attualmente in parola. Vedasi pure l'estratto di mappa d'impianto e l'attuale estratto di mappa.

Come già scritto non si è potuto completare il rilievo dell'unità a causa del pessimo stato di conservazione e degli evidenti problemi statici, tali da non consentire un accesso all'immobile in sicurezza; pertanto il sottoscritto non è in

Firmato Da: AMISTA CATIA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4ebe9e8e43d7acc0

grado di valutare con la precisione necessaria le opere esistenti e difformi dal primo accatastamento. **Dall'esame della documentazione catastale raffrontato con quanto rilevabile sul luogo emergono comunque delle difformità**.

In relazione alle verifiche di eventuali sanatorie, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le eventuali pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali **eventualmente non sanabili**, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravi ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Concludendo il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura in quanto come detto, lo stato di degrado dell'immobile e gli evidenti segni di cedimento statico impediscono di svolgere le attività di rilievo necessarie in condizioni di sufficiente sicurezza.

Quindi data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare il bene di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'unità avviene attraverso uno stradello a diversa ditta intestata con servitù apparente di accesso e recesso.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima allegata agli atti della presente procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

1) "Prezzo base" e "Offerta minima":

Lotto Unico: prezzo base pari ad Euro **10.000,00** - Offerta minima Euro **7.500,00**.

2) **Modalità dell'offerta**: Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12,00 del giorno 15/01/2027**, alternativamente:

- **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 telematiche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della societa' offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ul.co.c.p.c.
- **In forma cartacea**: dichiarazione in bollo in busta chiusa da depositare presso la **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. In questo caso 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.

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

a) 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 persona giuridica l'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;

d) 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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Si precisa che, in caso di offerta cartacea, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta, sia cartacea che telematica, deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in

Firmato Da: AMISTA CATIA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4ebe9e8e43d7acc0

un importo pari almeno al 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 intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, IBAN **IT98C0707611500000000305339, intestato a Tribunale di Mantova Proc.Esec.nr 153-2024,** ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), mentre se è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura IBAN **IT98C0707611500000000305339, intestato a Tribunale di Mantova Proc.Esec.nr 153-2024.** Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

3) Aggiudicazione e gara: Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; 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 di vendita.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo il rilancio minimo di **€ 1.000,00**.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di un minuto dall'offerta precedente. 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.

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).

4) **Post aggiudicazione**: L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Sono posti a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonchè i compensi spettanti al delegato a norma del Decreto ministeriale n.227 del 2015 nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41 comma 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, direttamente al creditore procedente quella parte del prezzo che sarà comunicata dal delegato, mentre il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, IBAN **IT98C0707611500000000305339, intestato a Tribunale di Mantova Proc.Esec.nr 153-2024**, entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta. 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, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di Mutui ai sensi dell'art. 585 cpc.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della procedura, un deposito per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato.

L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

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. Si specifica che l'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c.,

Firmato Da: AMISTA CATIA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4ebe9e8e43d7acc0

fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007. La mancata dichiarazione delle informazioni sopra indicate nel termine previsto, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa, ex art. 587, I comma, c.p.c., oltre a quanto previsto dell'art. 587, ultimo comma c.p.c.

5) **Avvertenze**: 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 d.P.R. 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; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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.

In caso di occupazione da parte del debitore o di terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

6) **Pubblicità:** l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati: portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.; www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net; www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it; www.progess-italia.it.

La pubblicità sui siti web Rete Aste Real Estate (siti Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca,it) sarà effettuata a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A

Campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A; inserimento dei lotti in vendita nella c.d. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

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

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal delegato;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il professionista delegato, Catia Amista, tel. 0376/224644, catia@studioamista.it.
- il Custode nominato, So.ve.mo srl (codice fiscale PRCFNC50L27A241T) - Tel. 0376/220694; indirizzo email: immobiliaremantova@sovemo.com. Si precisa che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche
- Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

F.TO IL DELEGATO ALLA VENDITA
Catia Amista

Firmato Da: AMISTA CATIA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 4ebe9e8e43d7acc0