

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 179/2019

PROMOSSA DA: Luzzati Pop NPLs 2021 Srl quale mandataria di DoValue SpA

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Dott. Andrea Somenzi,
VISTO

il provvedimento del 29.09.2020 con il quale il G.E., lo ha delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **20 Marzo 2025 alle ore 10.00 e seguenti, presso la Casa delle Aste sita in San Giorgio di Mantova, via I Maggio, 3** avrà luogo la vendita sincrona mista senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto:

LOTTO UNICO

Descrizione

-in Comune di Castel Goffredo (MN), Via Rossellini 24, porzione di quadrifamiliare disposta su due piani, così composta: al piano terra da ingresso/soggiorno/cucina con portico coperto, bagno, il tutto circondato su due lati da giardino esclusivo e comunicante con autorimessa facente parte del medesimo lotto; al piano primo, da corridoio, tre camere, guardaroba, bagno, terrazza di circa 9 mq.

Identificato nel catasto fabbricati di detto Comune al:

fg. 10, mapp. 666, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 7, rendita € 542,28, mq. 163 (totale escluse aree scoperte mq. 147) piano T-1.

-in Comune di Castel Goffredo (MN), Via Rossellini 24, autorimessa di mq. 16 in ambito di un complesso quadrifamiliare, posta al piano terra.

Identificato nel catasto fabbricati di detto Comune al:

fg. 10, mapp. 666, sub. 5, cat. C/6, cl. 5, sup. cat. 20 mq, rendita € 19,83, piano T.

Confini

Per l'esatta identificazione dei confini dei beni sopra descritti si rimanda alla relazione di stima redatta dall'Arch. Conte Maria di Mantova.

Situazione occupazionale

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Precisazioni

Le costruzioni non sono antecedenti al 01/09/1967. Gli immobili risultano agibili.

Sono state riscontrate alcune lievi difformità edilizie sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

Stima da perizia

Lotto Unico: euro 51.700,00;

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Conte Maria di Mantova, allegata agli atti della procedura ed inserita sulla rete internet agli indirizzi dei siti: www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.kataweb.it.

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

I beni vengono posti in vendita nei lotti sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti, a corpo e non a misura, oltre alle parti comuni tali per titolo e destinazione. Eventuali differenze di misura non daranno diritto a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

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

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

1) **Lotto Unico: prezzo base € 43.945,00, offerta minima € 32.958,75;**

2) Gli offerenti dovranno presentare le offerte di acquisto, entro il giorno **17 Marzo 2025 ore 12.00, o in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg., depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, **ovvero, in forma cartacea** in busta chiusa presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 S. Giorgio 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 VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società Zucchetti Software Giuridico Srl, per il tramite del suo portale www.fallcoaste.it. In caso di offerta telematica la stessa 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 c.p.c. Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

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

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

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.

All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile intestato al dott. Andrea Somenzi ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo - Filiale di Mantova avente IBAN: IT48 Y 070 7611 500000000303264 per un importo pari o non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario, il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione.

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

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

L'offerta dovrà contenere elezione di domicilio nel comune di Mantova, in difetto le comunicazioni avverranno presso la Cancelleria.

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

Se vi saranno più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo di € 2.000,00 in caso di offerta minima inferiore ai 30.000,00, di € 5.000,00 in caso di offerta minima da 30.001,00 sino a 100.000,00, di € 10.000,00 in caso di offerta minima tra 100.001,00 e 300.000,00 e di € 20.000,00 in casi di offerta minima superiore a 300.000,00 €.

Il tempo a disposizione degli offerenti per effettuare i rilanci viene fissato in 60 (sessanta) secondi.

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

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

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

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

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

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

Gli oneri fiscali inerenti al trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla ordinanza di vendita, alla perizia di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche previsto dall'art. 490 c.p.c. ed agli indirizzi www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it e www.progessitalia.it.

Un annuncio di vendita verrà inoltre pubblicato sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova". Così come un annuncio di vendita verrà pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it.

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

FATTA AVVERTENZA

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

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11, presso lo studio del professionista delegato dott. Andrea Somenzi in Mantova, Via Principe Amedeo 42/A, Tel. 0376/329007 e presso il Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (Sovemo Srl, cf. PRCFNC50L27A241T), Tel. 0376/220694. La visita dell'immobile dovrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Mantova, 3 dicembre 2024

Dott. Andrea Somenzi