

ASTE  
GIUDIZIARIE  
TRIBUNALE DI MANTOVA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 118/2025 RGE.

Promossa da: **MARTE SPV**, in persona del legale rapp.te pro tempore, con l'avv. Gargani Benedetto

\*\*\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IL PROFESSIONISTA DELEGATO, avv. Susanna Gargioni, giusta ordinanza del giorno 03.02.2026, con cui il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Arrigoni le delegava, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita inerenti la procedura in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **18.06.2026, alle ore 15.00** e segg presso la **CASA delle ASTE di Mantova, sita nella sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio, 3 S. Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita telematica sincrona mista** senza incanto di cui agli artt. 569, 570 e segg. c.p.c. e art 21 D.M. n.32/2015 dei sotto descritti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO 1 : bene 1**

**Ubicazione dell'immobile:** Il compendio immobiliare staggito è posto in Comune di Borgo Viriglio (MN), Via Pietro Nenni n. 88, costituito da appartamento monolocale posto al piano secondo.

**Diritto oggetto di vendita:** intera proprietà dell'immobile di seguito descritto

**Descrizione dell'immobile staggito:** Il lotto 1 - bene 1. Trattasi di appartamento monolocale posto al piano secondo di complesso immobiliare, il cui piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con posizionamento di parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del Comune di Borgo Viriglio. Il complesso condominiale e, quindi, l'appartamento costituente il bene 1, prospetta direttamente sulla SP413 (Strada Romana), importante collegamento tra la città di Mantova e il suo casello autostradale Mantova Sud. Occupa un lotto ad angolo, posto tra la menzionata arteria stradale, Via Learco Guerra e Pietro Nenni, da cui si accede.

Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali insistenti nel complesso immobiliare. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore.

Via Nenni è strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

**Identificazione catastale:**

**bene 1 (monolocale)** l'immobile sopra descritto è censito al NCEU del Comune di Borgo Viriglio (MN), al FG 7 particella 733 sub 38, cat. A/2

**Stato di occupazione:** l'immobile staggito risulta occupato in forza di titolo non opponibile alla procedura  
**Regolarità urbanistico- catastale:**

**LOTTO 1** il perito incaricato nella richiamata relazione tecnica in atti risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Il CTU rileva che l'unità immobiliare è rappresentata nella planimetria catastale depositata in data 10.07.1989 all'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Mantova – in conformità allo stato

rilevato dei luoghi, denunciando – tuttavia – la mancanza della tramezza di separazione tra il soggiorno e la porta d'ingresso. Con l'ulteriore precisazione che la incongruenza rilevata non altera la rendita e la classe dell'unità immobiliare, di talchè ai fini della emissione del decreto di trasferimento, ritiene che debba farsi riferimento alla indicata planimetria catastale del 10.07.1989.

**LOTTO 2 – bene 2:**

**Ubicazione dell'immobile:** l'unità immobiliare si trova in Comune di Borgo Virgilio (MN), in Via Pietro Nenni.

**Diritto oggetto di vendita:** piena proprietà

**Descrizione dell'immobile staggito:** trattasi di magazzino, posto in Comune di Borgo Virgilio (MN), alla Via Pietro Nenni c.m., costituito da unità immobiliare sita al piano interrato di complesso immobiliare nel quale al piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo.

**Identificazione catastale:** l'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Borgo Virgilio (MN), AL fg 7 PARTICELLA 733 SUB 116, CAT. c/2

**Stato di occupazione:** il magazzino risulta occupato da terzi senza titolo.

**Regolarità urbanistico catastale:**

**Lotto 2:** il perito afferma sussistere la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto nell'atto di pignoramento.

Il CTU rileva che l'unità immobiliare è rappresentata nella planimetria catastale depositata in data 5.9.1992 all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Mantova – in conformità allo stato rilevato dei luoghi, denunciando tuttavia incongruenza tra l'altezza riportata in planimetria (240 cm) e quella rilevata (260 cm) . Tale incongruenza non altera la rendita e la classe dell'unità immobiliare: ai fini della emissione del decreto di trasferimento il CTU ritiene possa essere fatto riferimento alla citata planimetria catastale depositata in data 5.9.1992.

**Caratteristiche comuni:** Il complesso condominiale e, quindi, il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del Comune di Borgo Virgilio, l'appartamento costituente il bene 1, prospetta direttamente sulla SP413 (Strada Romana), importante collegamento tra la città di Mantova e il suo casello autostradale Mantova Sud, occupa un lotto ad angolo, posto tra la menzionata arteria stradale, Via Learco Guerra e Pietro Nenni, da cui si accede.

Al piano stradale si arriva per un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali insistenti nel complesso immobiliare. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore.

Via Nenni è strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

**Destinazione Urbanistica: Lotto 1 (bene1) – Lotto 2 (bene2)**

L'area sulla quale sorge il fabbricato appartiene ad ambiti soggetti a piani attuativi: ambiti di recupero – normata dall'art. 4.1.6.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale (sezione ex PGT ex Comune di Virgilio).

**Titoli edilizi: Lotto 1 (bene 1) e Lotto 2 (bene 2):** Licenza di Costruzione n. 5609 del 19.08.1986 per la costruzione di nuovo edificio da adibirsi ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta Direzionale Virgilio, rapp.te legale ing. Roberto Colla; Concessione Edilizia n. 3041 del 7.7.1978 per opere in variante alla costruzione di nuovo edificio da adibirsi ad uso

commerciale, direzionale e residenza rilasciata dal Comune di Viriglio alla ditta Direzionale Viriglio, legale rapp.te ing. Roberto Colla; Concessione Edilizia n. 1547 del 02.06.1988 per opere di variante al piano seminterrato e al piano terreno della costruzione di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Viriglio alla ditta Direzionale Viriglio, rapp.te legale ing. Roberto Colla; Concessione Edilizia n. 1416 del 26.06.1989 per la costruzione di box interrati, rilasciata dal Comune di Viriglio alla ditta Direzionale Viriglio, rapp.te legale ing. Roberto Colla; Concessione Edilizia n. 1691 del 31.07.1989 per opere di variante alla precedente concessione edilizia 5609/86 ed alla concessione edilizia 1416/89, rilasciata dal Comune di Viriglio alla ditta Direzionale Viriglio, rapp.te legale ing. Roberto Colla; Concessione Edilizia n. 3652 del 9.7.1990 per opere di variante alla costruzione di nuovo edificio da adibirsi ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Viriglio alla ditta Direzionale Viriglio, rapp.te legale ing. Roberto Colla; Concessione in sanatoria n. 924 del 20.03.1991, necessaria a sanare le difformità rilevate dall'Ufficio Tecnico Comunale, in occasione di sopralluogo preliminare al rilascio della agibilità di alcune unità presenti nel fabbricato, rilasciata dal Comune di Viriglio alla ditta Direzionale Viriglio, rapp.te legale ing. Roberto Colla; Concessione Edilizia n. 2897 del 10.06.1992 per opere di variante interne al piano cantina della costruzione di un edificio ad uso residenziale, rilasciata dal Comune di Viriglio alla ditta Direzionale Viriglio, rapp.te legale ing. Roberto Colla; Denuncia di inizio attività n. 2005/D118 del 27.12.2005 per opere in variante al Permesso di Costruire n. 2004/P049, intestata a FINBORGO srl, rapp.te legale Capra Franco, per la quale è presente unicamente il modello di richiesta; Richiesta del certificato di agibilità n. 6132 del 27.04.2006, a seguito di richiesta di ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliari di cui PdC n. 2004/P049 e alla successiva variante di cui alla Denuncia di inizio attività n. 2005/D118, intestata a FinBorgo srl rapp.te legale Franco Capra, completa e visionabile presso gli uffici, di talchè il CTU ha verificato che non attiene al bene staggio.

**Sullo stato conservativo:**

**Lotto 1 (bene 1) – Lotto 2 (bene 2):** il perito riferisce che lo stato conservativo sia del lotto uno che del lotto due è generalmente scarso.

Quanto al lotto uno (bene 1) le superfici interne palesano problematiche evidenti derivanti dalle infiltrazioni continue dal soffitto lungo tutta la parete ovest di confine. Pavimenti e serramenti, sia interni che esterni, risultano sufficientemente conservati.

Quanto al lotto 2 (bene 2) si rivela che è soggetto a frequenti allagamenti, tanto da rendere indispensabile la costruzione di uno zoccolo impermeabile all'ingresso del magazzino per bloccare l'acqua meteorica che si accumulava

**Sulle parti comuni – servitù – censo – livelli – usi civici:**

**Lotto 1 – bene 1 e lotto 2 – bene 2:** sia l'unità abitativa che il magazzino insistono in complesso plurifamiliare con immobili destinati al terziario ed al commerciale al piano terreno: vi sono quindi parti comuni. Il trasferimento dovrà comprendere anche i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in parola fa parte, ex art. 1117 C.C.

L'atto di acquisto, a firma del dott. Mario Nicolini, precisa: che *l'immobile viene compravenduto nello stato in cui si trova con ogni accessione e pertinenza con gli inerenti diritti e doveri condominiali, usi, comunioni e servitù e con la quota proporzionale dei beni comuni ai condomini, dichiarando il*

*compratore di bene conoscere il regolamento del condominio con le relative carature millesimali ed obbligandosi a rispettarlo ed a farlo rispettare”*

#### **Oneri condominiali**

**Lotto 1 – bene 1:** all’unità immobiliare è rappresentata da 2,65 millesimi di proprietà e 48,48 millesimi per la manutenzione ordinaria.

Nell’esercizio ordinario anno 2025, al 31.12.2025, è rilevato il debito complessivo nei confronti del condominio di euro 2.757,13

**Lotto 2 – bene 2:** l’unità immobiliare è rappresentata da 0,25 millesimi di proprietà.

Nell’esercizio ordinario anno 2025, al 31.12.2025, è rilevato il debito complessivo nei confronti del condominio di euro 171,29.

Il tutto come descritto nella relazione dell’esperto nominato, arch. Rodighero Mauro, datata 30.12.2025, allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione “Vetrina Permanente”), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [progress-italia.it](http://progress-italia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), oltre che sul Portale delle vendite pubbliche.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all’art. 30 del testo unico di cui al DPR 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 del citato testo unico e di cui all’art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e succ. 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. **Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode: So.Ve.Mo. srl (C.F.: PRCFNC50L27A241T) e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com, tel: 0376 220694.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. C.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale stabilisce le seguenti condizioni di vendita:

1) prezzo base **LOTTO 1 (bene 1) € 6.901,15** (diconsi euro seimilanovecentoeuno,15) l’offerta minima non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto del 25%, quindi euro 5.175,86 (diconsi euro cinquemilacentosettantacinque,86);

1) prezzo base **LOTTO 2 (bene 2) € 2.987,15** (diconsi euro duemilanovecentosettantotto,15) l’offerta minima non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto del 25%, quindi euro 2.233,61 (diconsi euro duemiladeucentotrentatre,15);

La vendita degli immobili lotto 1 (bene 1) e lotto 2 (bene 2) non è soggetta ad IVA.

2) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare le offerte di acquisto, **almeno due giorni liberi** (15.6.2026 entro le ore 12,00) prima della data fissata per la vendita, **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 Bigarello (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 **ASTALEGALE.NET SPA (tramite il portale: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it))**. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della 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.

2. 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.

3. 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.

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.

5. 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.

6. 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**

1. 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). 2. 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. 3. 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. 4. 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, e' 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., l'ordinanza di delega stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica potrà 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 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 c.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite in Cancelleria.

L'offerta dovrà 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 che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto arrotondato all'unità di euro, del tempo e modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, 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 bancario circolare non trasferibile o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato all'avv. Susanna Gargioni ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: MONTE PASCHI DI SIENA: Codice Iban IT 22 S 01030 11509 000011664706, riferito al conto corrente n. 116647/06, intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N. 118/2025 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA, 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 (come previsto per la modalità di offerta telematica), il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) della data ultima di presentazione delle offerte, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito 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.

Si precisa che:

- l'offerta potrà essere fatta anche a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale, sia per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. ultimo comma. Nel caso in cui il procuratore legale, cioè avvocato, sia risultato aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 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.

- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 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 ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

Non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona/e diversa/e rispetto a quella/e che avranno sottoscritto l'offerta.

La busta non sarà ricevuta se dovesse pervenire oltre il termine sopra indicato.

L'offerta non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra indicato o se non accompagnata dalla cauzione, nei modi e nella misura sopra stabiliti.

In caso più soggetti formulino una unica offerta, per il diritto posto in vendita, essi dovranno specificare nell'offerta le quote che ciascuno intende acquistare, ferma la solidarietà nel pagamento del prezzo.

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime legale di comunione dei beni ed intenda risultare proprietario esclusivo del bene eventualmente oggetto di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 Cod. Civ., si fa presente che entrambi i coniugi (offerente e non offerente) dovranno essere presenti il giorno della vendita senza incanto al fine di rendere a verbale la dichiarazione in ordine alla personalità dell'acquisto con espressa esclusione del bene dal regime della comunione legale, fermo restando che il solo coniuge offerente parteciperà all'asta.

L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione all'offerente anche qualora non compaia all'udienza fissata per l'esame delle offerte o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara, sia in caso di unico offerente, sia in caso di più offerenti purché l'offerta proposta risulti comunque la più vantaggiosa.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 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. 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.

3) Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti in persona o 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.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

In caso di unica offerta.

Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta; se l'offerta sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita se non siano state presentate istanze di assegnazione. Solo nel primo esperimento di vendita anche in caso di istanza di assegnazione e di offerta di prezzo inferiore al prezzo base ma in maniera non superiore ad 1/4, il professionista delegato potrà non dar luogo all'assegnazione qualora ritenga che possa essere ricavato prezzo superiore a quello offerto.

In caso di pluralità di offerte.

Se vi saranno più offerte il delegato alla vendita, verificata la regolarità delle stesse, inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo fin da ora che i rilanci minimi, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, dovranno essere di € 1.000 (diconsi euro mille,00) per il lotto 1 ed euro 500,00 (diconsi euro cinquecento,00) per il lotto 2.

In caso di mancata partecipazione degli offerenti alla gara risulterà aggiudicatario chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, ossia quella con l'indicazione del maggior prezzo, in caso di parità del prezzo offerto sarà ritenuta più vantaggiosa l'offerta che prevede il minor termine per il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e in caso di ulteriore identità delle circostanze di cui sopra, risulterà aggiudicatario chi

avrà prestato la cauzione maggiore. 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.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite.

4) L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel diverso termine indicato nell'offerta, la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, l'IVA, oltre un fondo spese pari circa al 20% del prezzo di aggiudicazione** (o il diverso importo indicato tempestivamente dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, salve integrazioni e/o restituzioni a seguito di conteggio finale) a copertura degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista ex d.m. 227/2015 poste dalla legge a suo carico. Il tutto o a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato e consegnandolo nel termine al suo studio in Volta Mantovana (MN), Piazza Cantarana n. 10 o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario MONTE PASCHI DI SIENA: Codice Iban IT 22 S 01030 11509 000011664706, riferito al conto corrente n. 116647/06, intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N. 118/2025 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA, depositando la contabile presso il suo studio in Volta Mantovana (MN), Piazza Cantarana n. 10, oppure inviarla via email all'indirizzo susannagargioni@libero.it.

In caso di mancato versamento del saldo-prezzo e delle spese necessarie per il trasferimento entro 120 gg. dall'aggiudicazione provvisoria, o nel diverso termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione versata, e potrà essere condannato a norma dell'art. 587 c.p.c.

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. 1/09/1993 n. 385). Ove non intenda subentrare nel mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario esecutante, nel termine previsto, della parte residua del prezzo, dedotta la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione da imputare alle spese prededucibili e da corrispondere al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile o comunque della somma che sarà indicata dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'Istituto di credito non si attivi precisando le coordinate bancarie, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di contratti di finanziamento ex art 585 c. 3 c.p.c..

**L'aggiudicatario in ogni caso al momento del 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.**

5) Al momento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato, in originale:

- eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare, documentando il proprio diritto (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo, etc.)

Si invita, inoltre, l'aggiudicatario a comunicare al Professionista delegato, quanto prima possibile, se non lo ha già fatto nell'offerta, se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato (ex art. 585, c. 3, c.p.c.).

6) Si avverte inoltre che il Professionista Delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – imposte, spese e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario. Eseguirà inoltre le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri nonché delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E., a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per dette formalità saranno a carico della procedura ma che potranno essere anticipate dall'aggiudicatario e successivamente essergli restituite.

Da ultimo si avvisa:

che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano ( DPR 380/2001), come da perizia (che si invita gli offerenti a leggere attentamente), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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 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.

L'aggiudicatario per facoltà concessagli dalla legge, ricorrendone le condizioni, potrà avvalersi della disciplina dell'art. 40 della l 28/02/1985 n. 47, come modificato ed integrato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n. 380 o delle sanatorie edilizie previste dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia alla data della vendita, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto del decreto di trasferimento.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a cura della procedura; se i beni dovessero essere occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima, ordinanza di vendita e fotografie di quanto posto in vendita, unitamente agli allegati (planimetrie ed eventuali contratti di locazione o affitto) su rete internet sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it),

nonché tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A sui siti Idealista.it; Casa.it; Subito.it; e Bakeca.it, contemporaneamente ed in modo coordinato, nonché sul quotidiano “La Gazzetta di Mantova”, a spese del creditore procedente.

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 offribile;

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 del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o presso il proprio studio o presso la casa delle Aste di Mantova presso la sede dell'IVG di Mantova;

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, oltre che sugli anzidetti siti, potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato in Volta Mantovana (MN), Piazza Cantarana n. 10 (tel. 0376/838540 – e mail: susannagargioni@libero.it) e presso il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl Tel. 0376/220694.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche Mantova, li 09.04.2026

Il professionista delegato

Avv. Susanna Gargioni