

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 166/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI

Professionista Delegato: AVV. ANDREA PIAZZI STEININGER

Via Giuseppe Mazzini 22 - 46100 Mantova

Tel. 0376-4028 - Fax 0376-1999870

e-mail: andrea.piazzibdglex.it - PEC: andrea.piazzisteininger@mantova.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO 2° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista Delegato AVV. ANDREA PIAZZI STEININGER

VISTA

l'ordinanza in data 15 luglio 2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione immobiliare in epigrafe ed ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la Società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**

DÀ AVVISO

che il giorno **giovedì 5 febbraio 2026 alle ore 14:00 e segg., alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN)**, avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Ubicazione dell'immobile

Comune di Borgo Mantovano (Mantova) – località Villa Poma, via Giuseppe Garibaldi, nr. 1

Diritti oggetto di vendita

Piena proprietà dell'immobile sotto descritto

Descrizione dell'immobile

Appartamento posto al piano secondo del complesso condominiale denominato "Santa Maria". Il Condominio è dislocato nel centro della frazione di Villa Poma del comune di Borgo Mantovano, comodo ai servizi di carattere generale in zona ben servita da parcheggi e prossima alle principali arterie di scorrimento. L'accesso all'appartamento avviene in un vano ingresso-atrio, della superficie utile di mq.7 circa, con accesso diretto, frontalmente all'ingresso, ad un piccolo ripostiglio di mq 2 circa. L'ingresso distribuisce sul lato destro la cucina pranzo, di mq 15 circa, con accesso al balcone (in affaccio al cortile comune) di mq 8 circa, un atrio (antibagno) di mq 2 circa con ridotto ripostiglio ed il bagno di mq 5,50 circa. Sul lato sinistro si apre un soggiorno, di mq 19 circa, con accesso diretto al balcone di mq 3 circa con affaccio diretto a via Garibaldi, ed una stanza da letto da mq 19 circa. L'appartamento presenta altezza utile interna di mt.2,70, ed è caratterizzato da pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, battiscopa perimetrali degli ambienti in legno e pavimentazioni in ceramica. I serramenti perimetrali sono di legno, con vetro semplice, senza zanzariere, aventi sistema di oscuramento in tapparelle di plastica e cassonetti interni di legno. Soglie, davanzali e contro-davanzali sono di marmo. Il portoncino di accesso all'unità, dal vano scale comune, è del tipo blindato. Le porte interne sono di legno tamburato, alcune con vetro. La cucina presenta rivestimento di parete in materiale ceramico di altezza pari a cm.270, nella sola porzione posta a

destra del locale, comprese le spalle intercorrenti tra la muratura e la porta di uscita sul balcone e porta di ingresso al locale. Il bagno, caratterizzato da rivestimento di parete in materiale ceramico sino ad altezza di cm. 260 circa, è accessoriato con sanitari di ceramica bianca, dotati di rubinetteria in acciaio cromato, ed ospita un lavabo del tipo a colonna, una tazza wc con cassetta di scarico esterna, bidet, vasca. L'attacco per lavatrice è posizionato in bagno. I balconi hanno parapetto in alluminio color bronzo piastrellati con materiale ceramico. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico in traccia muraria, con quadro generale nell'ingresso e contatore nell'ingresso comune a piano terra;
- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da metano, servente la caldaia posta nel locale cucina pranzo. Gli ambienti sono tutti accessoriati con radiatori in alluminio. In merito all'impianto di riscaldamento dell'appartamento si precisa che alla data del sopralluogo non era in funzione, quindi, non è stato possibile per il Perito verificare il corretto funzionamento dello stesso.
- impianto idraulico del tipo tradizionale, comune a tutto l'edificio, con rete di adduzione idrica e di scarico ed approvvigionamento da acquedotto;
- impianto fognario, comune a tutto l'edificio;
- impianto citofonico (apparecchio di risposta dell'ingresso) non funzionante ed antenna centralizzata (non funzionante).

Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Mantovano, sezione Villa Poma, come segue:

Foglio **13**, Particella **211**, Subalterno **13**, Categoria **A/2**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**, Superficie Catastale **82 mq**, escluse aree scoperte 80 mq, Rendita Catastale **209,17 €**, Piano 2.

STATO DELL'OCCUPAZIONE

L'immobile **risulta occupato** dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare, pertanto l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento.

PREZZO BASE:

Prezzo base d'asta **euro 39.525,00** (trentanovemilacinquecentoventicinque/00) diminuito di 1/4 rispetto al prezzo base del precedente tentativo di vendita, come da ordinanza.

OFFERTA MINIMA:

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima per partecipare alle operazioni di vendita deve essere pari ad almeno **euro 29.643,75** (ventinovemilaseicentoquarantatre/75) – pari al prezzo base d'asta (euro 39.525,00) diminuito del 25% come da ordinanza di vendita.

AUMENTO MINIMO:

In caso di presentazione di più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara in aumento sull'offerta più alta, con aumento minimo di **euro 1.000,00** (euro mille/00).

La vendita dei beni NON è soggetta ad IVA.

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'Esperto stimatore, nella propria relazione di stima depositata in data 14/04/2025, attesta che **sussiste**, a seguito degli aggiornamenti operati dal medesimo, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale prot. MN0021677.

STATO CONSERVATIVO

L'Esperto segnala che l'appartamento versa in scarso stato manutentivo. Si rimanda all'elaborato peritale per l'approfondimento delle caratteristiche costruttive e una miglior descrizione dello stato dei luoghi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda all'elaborato peritale, nel quale l'Esperto indica dà atto che il bene è inserito all'interno del tessuto urbano consolidato in "*ambiti prevalentemente residenziali a media densità*".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Perito attesta che l'immobile risulta regolare per la legge 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.

Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'appartamento in descrizione è parte, è sorto in virtù di:

- 1) Licenza di costruzione n. 553 del 08/06/1976 per Nuova Costruzione Condominio Santa Maria;
- 2) Autorizzazione alle varianti del 07/09/1977, in risposta alla richiesta di variante prot. 1199 del 30/05/1977;
- 3) Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco di Villa Poma (MN) in data 27/10/1978.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie succitate il Perito evidenzia una sostanziale corrispondenza, relativamente alla sola unità immobiliare oggetto della presente perizia ed entro i limiti delle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis comma 1 e 1-bis del DPR 380/01, del dimensionamento dell'appartamento. Rispetto all'elaborato grafico allegato alle suddette pratiche edilizie, lo stato dei luoghi evidenzia una spalla in muratura nel locale soggiorno ed il diverso posizionamento di alcune tramezzature interne in corrispondenza del bagno che hanno generato un vano atrio e ridimensionato un piccolo ripostiglio. Secondo l'Esperto dette difformità, che presume essere datate all'epoca di costruzione dell'edificio, sono comunque considerate tolleranze costruttive ai sensi e per gli effetti dell'art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/01. Relativamente agli impianti tecnologici non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità né dalla documentazione amministrativa né dall'esecutato. Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato, si ritiene necessaria una verifica degli stessi con una spesa presunta di circa € 500,00, esclusi eventuali adeguamenti.

Si segnala inoltre che:

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

ONERI CONDOMINIALI ARRETRATI

L'Esperto segnala che sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, così come meglio specificati nella perizia di stima.

CUSTODE

È stato nominato custode dei beni oggetto del presente avviso di vendita l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. in persona del suo direttore sig. Franco Procissi (CF PRCFNC50L27A241T) (tel. 0376/220694 – e-mail immobiliare.mantova@soverno.com). Si rammenta che per poter effettuare la visita dell'immobile pignorato deve essere inoltrata apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

* * *

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

* * * * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 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.
- 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, vizi 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.
- L'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007.

Si evidenzia che:

- a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- b) NON risultano attestazioni di prestazione energetica per l'immobile oggetto della presente vendita.
- c) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- e) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet indicati nel presente bando di vendita;
- g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le visure ipotecarie e catastali.

Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il DM 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà

ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

* * * * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutte le offerte di acquisto dovranno pervenire entro DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro le ore 12.00 di lunedì 2 febbraio 2026** con le seguenti modalità.

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

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

oppure

- in forma cartacea (analogica)

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

Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dal DM 32/2015:

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

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

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

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- l. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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

Modalità di presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

Le offerte in forma cartacea devono essere presentate mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 - San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

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

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

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante, precisandosi che i poteri dell'offerente debbono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o dell'assemblea dei soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

* * *

All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile (o assegno Banco Posta vidimato (giallo), o vaglia postale circolare (rosa) intestato al Professionista delegato - ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, n. 116186/32 attivato presso la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – Filiale di Mantova, IBAN: IT 19 Y 01030 11509 000011618632, mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, n. 116186/32 attivato presso la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – Filiale di Mantova, IBAN: IT 19 Y 01030 11509 000011618632. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati tre 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.

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

ONERI TRIBUTARI

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, nel termine previsto per il saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale 15 ottobre 2015 n. 227 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Si precisa che la procedura esecutiva in oggetto NON È SOGGETTA ad IVA.

ESPERIMENTO DELLA VENDITA

Le buste contenenti le offerte cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*, nel giorno 5 febbraio 2026 ore 14:00; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare *on line* chi ha proposto offerta telematica.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con la 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 nel presente avviso di vendita.

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

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

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato

al miglior offerente.

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

Si precisa che NON verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 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 (entro dunque il giorno lunedì 17 novembre 2025), il nominativo 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.; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato. Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

SALDO PREZZO

Salvo quanto disposto nel successivo paragrafo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo dei giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura già indicato nel presente bando di vendita.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo art. 41 TULB, verseranno direttamente all'Istituto di Credito nel termine fissato la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso procedente. Il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Si fa espresso avvertimento che in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di sanzione.

FINANZIAMENTO DELL'ACQUISTO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di

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

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * *

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

* * *

Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo il presente avviso di vendita, l'elaborato peritale (comprensivo di fotografie e planimetrie) e l'ordinanza di vendita sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero di Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

nonché sui seguenti siti web: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it.

L'annuncio di vendita viene altresì pubblicato sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova" e sui siti: Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, con l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

* * *

Le informazioni successive all'aggiudicazione dovranno essere richieste presso lo studio del Professionista Delegato, in Mantova, via Giuseppe Mazzini 22, tel. 0376.4028, e-mail andrea.piazzi@bdglex.it (giorni e orari di apertura da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00).

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.

Mantova, lì 13 novembre 2025

F.to Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Andrea Piazzi Steininger