

LOTTO	P.B. € 27200,00
UNICO	O.M. € 20400,00

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 181/2024 R.G.E.

*1° vendita***AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO “SINCRONA MISTA”**

Il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Pietro Zivelonghi,

VISTO

il provvedimento reso in data 20 maggio 2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Mantova, Dott. Mauro Pietro Bernardi, 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 **1 OTTOBRE 2026** alle **ore 16:00** e segg., presso l'aula n. 2 della “Casa delle Aste di Mantova”, ubicata presso la sede dell'IVG di Mantova, in San Giorgio di Mantova (MN), Via Primo Maggio n. 3, ovvero in via telematica tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore nominato per la vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l. avrà luogo la vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 e segg. D.M. 32/2015, degli immobili sotto descritti:

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO IN PIENA PROPRIETÀ E QUOTE DI COMPROPRIETÀ PRO INDIVISO - PARI A 2/24 - DI DUE GARAGE, SITI IN SUZZARA (MN), VIA CURTATONE E MONTANARA N. 109****Bene n. 1 - Appartamento**

Appartamento sito al piano quarto (quinto piano fuori terra) del fabbricato condominiale denominato “Condominio Daolio”, dotato di ascensore e cortile comune. L'unità si compone di ingresso, atrio distributivo, pranzo/soggiorno con accesso a balcone, cucina (angolo cottura), due camere da letto (entrambe con accesso al balcone) e bagno.

**Ubicazione**

Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109, piano quarto

**Diritto venduto**

Piena proprietà (1/1)

**Confini**

L'appartamento confina, da nord in senso orario: per affaccio con cortile comune (BCNC sub. 14), altro appartamento sub. 13 (ragioni di terzi), vano scala/ascensore comune (BCNC sub. 14) ed altro appartamento sub. 11 (ragioni di terzi), il tutto salvo più precisi e come in fatto.

**Identificazione Catastale**

N.C.E.U. di Mantova, Comune di Suzzara (MN), Catasto Fabbricati:

Foglio 50 - Particella 65 – Sub. 12 – Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale 74 mq – Rendita catastale euro 296,96 – piano 4.

L'esperto stimatore precisa che, al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi, ha provveduto alla denuncia di variazione Docfa prot. n. MN0017361/2025. La variazione catastale ha, altresì, previsto la costituzione del bene comune non censibile (BCNC) sub.14, rappresentativo del cortile comune, dei vani tecnici posti al piano terra e del vano scale/ascensore che si sviluppa dal piano terra al piano quinto.

**Parti Comuni**

Competono all'unità le corrispondenti quote di comproprietà di tutti gli enti e spazi comuni condominiali, come da atto di provenienza. Le parti comuni sono state identificate dall'esperto stimatore con la costituzione del bene comune non censibile (Foglio 50, Particella 65, Sub. 14, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico prot. MN0016400), rappresentante il cortile perimetrale, i vani tecnici al piano terra e il vano scale/ascensore.

**Regolarità edilizia**

Nella relazione tecnica di stima l'esperto stimatore dà atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia di quanto segue. L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. UT/3691 rilasciato il 08/06/1967 (P.E. n. 120/67) per la costruzione della palazzina condominiale;
- nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. UT/2225 rilasciato il 20/04/1968 (P.E. n. 100/68) per variante;
- nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. UT/4288 rilasciato il 15/07/1968 per ampliamento in elevazione del fabbricato;
- autorizzazione di abitabilità del 26/02/1969.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE né esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Dall'esame della documentazione urbanistica e dal sopralluogo eseguito, l'esperto stimatore ha rilevato difformità rispetto allo stato autorizzato, interessanti sia l'unità immobiliare sia parti comuni del fabbricato, consistenti, tra l'altro, in modifiche distributive interne dell'appartamento e del corridoio comune, nonché in differenze rispetto agli elaborati progettuali originari. In particolare, l'esperto evidenzia che alcune modifiche (tra cui diversa distribuzione interna, modifiche agli accessi e diversa collocazione di alcune aperture) risultano presumibilmente realizzate in epoca successiva alla costruzione del fabbricato e non trovano corrispondenza nella prima planimetria catastale dell'unità immobiliare, mentre altre difformità appaiono risalire all'epoca costruttiva dell'edificio.

L'esperto stimatore precisa che, pur tenuto conto dell'art. 9-bis, comma 1-ter, D.P.R. 380/2001, allo stato non è possibile determinare la sanabilità delle difformità rilevate né quantificare eventuali costi, oneri e adempimenti necessari, risultando preliminarmente necessaria una verifica urbanistica dell'intero complesso edilizio al fine di accertare la presenza di eventuali incrementi di superficie o volumetria. L'esperto evidenzia altresì che, con riguardo alle modifiche strutturali rilevate, sarà necessaria una valutazione della sicurezza della struttura esistente da parte di tecnico competente. Pertanto, eventuali attività di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi non sanabili, nonché ogni onere, spesa e adempimento anche di natura condominiale, resteranno a carico dell'aggiudicatario. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di stima.

**Stato di occupazione**

L'immobile risulta libero.

**Precisazioni**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità immobiliare è parte del complesso denominato "Condominio Daolio" ed è soggetta al relativo regolamento condominiale. L'esperto stimatore riferisce che non risultano spese straordinarie deliberate.

L'importo medio annuo delle spese condominiali, riferite all'unità immobiliare, è indicativamente pari ad € 760,00. La situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio, riferita al complesso dei beni allo stesso intestati (beni nn. 1, 2 e 3), ammonta ad € 7.142,27. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente al trasferimento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nonché ogni ulteriore onere come per legge.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

\* \* \*

### **Bene n. 2 - Garage**

Garage sito al piano terra, posto all'interno del "Condominio Daolio", di cui è posta in vendita la quota di 2/24 del diritto di proprietà, in comproprietà *pro indiviso* con soggetti estranei alla procedura esecutiva. L'unità presenta alcune partizioni interne e l'accesso avviene dal cortile esterno tramite portone in legno a comando manuale e dal vano ingresso comune.

### **Ubicazione**

Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109, piano terra

### **Diritto venduto**

Quota di 2/24 del diritto di proprietà, in regime di comproprietà *pro indiviso* con soggetti estranei alla procedura esecutiva.

### **Confini**

L'autorimessa confina, da nord in senso orario, con: cortile comune (BCNC sub. 14), atrio-ingresso comuni (BCNC sub. 14), ancora cortile comune (BCNC sub. 14) e particella 75 (ragioni di terzi), il tutto salvo più precisi e come in fatto.

### **Identificazione catastale**

N.C.E.U. di Mantova, Comune di Suzzara (MN), Catasto Fabbricati:

Foglio 50 - Particella 65 – Sub. 15 – Categoria C/6 - Classe I – Consistenza 138 mq – Superficie Catastale 153 mq – rendita catastale euro 156,8 – piano terra.

L'esperto stimatore precisa che, al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi, ha provveduto alla denuncia di variazione Docfa prot. n. MN0016409/2025. La variazione catastale ha, altresì, previsto la costituzione del bene comune non censibile (BCNC) sub.14, rappresentativo del cortile comune, dei vani tecnici posti al piano terra e del vano scale/ascensore che si sviluppa dal piano terra al piano quinto.

### **Stato di occupazione**

Il garage è a disposizione degli appartamenti componenti la palazzina ed è utilizzato.

### **Regolarità edilizia**

Nella relazione tecnica di stima l'esperto stimatore dà atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia di quanto segue.

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione 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. Per quanto concerne i titoli edilizi, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità si rinvia a quanto già descritto per il bene n. 1.

Dall'esame della documentazione urbanistica e dal sopralluogo eseguito sono emerse difformità rispetto allo stato autorizzato, interessanti sia la singola unità immobiliare sia parti comuni del fabbricato, consistenti, in particolare, nel diverso numero e posizionamento di elementi strutturali (pilastri portanti), nell'assenza di alcune partizioni interne e di aperture finestrate rappresentate negli elaborati progettuali, nonché nella difforme rappresentazione di spazi comuni/tecnici. L'esperto evidenzia che talune difformità appaiono risalire all'epoca costruttiva del fabbricato, mentre per altre non è stato possibile accertarne con certezza l'epoca di realizzazione.

L'esperto stimatore precisa che, allo stato, non è possibile determinare la sanabilità delle difformità rilevate né quantificare eventuali costi, oneri e adempimenti necessari, risultando preliminarmente necessaria una verifica urbanistica dell'intero complesso edilizio, potendo altresì rendersi necessaria una valutazione della sicurezza strutturale. Eventuali attività di sanatoria e/o rimessa in pristino, nonché ogni onere, spesa e adempimento anche di natura condominiale, resteranno a carico dell'aggiudicatario. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di stima.

#### **Precisazioni**

Per quanto concerne parti comuni ed oneri condominiali si rinvia a quanto indicato per il bene n. 1 oltre che alla relazione peritale. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

\* \* \*

#### **Bene n. 3 - Garage**

Garage sito al piano terra, posto all'interno del "Condominio Daolio", di cui è posta in vendita la quota di 2/24 del diritto di proprietà, in comproprietà *pro indiviso* con soggetti estranei alla procedura esecutiva. L'unità non presenta partizioni interne e l'accesso avviene dal cortile esterno e dal vano ingresso comune.

#### **Ubicazione**

Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109, piano terra.

#### **Diritto venduto**

Quota di 2/24 del diritto di proprietà, in regime di comproprietà *pro indiviso* con soggetti estranei alla procedura esecutiva.

#### **Confini**

L'autorimessa confina, da nord in senso orario, con: cortile comune (BCNC sub. 14), particella 63 (ragioni di terzi), ancora cortile comune (BCNC sub. 14) e locali comuni (BCNC sub. 14), il tutto salvo più precisi e come in fatto.

#### **Identificazione catastale**

N.C.E.U. di Mantova, Comune di Suzzara (MN), Catasto Fabbricati:

Foglio 50 - Particella 65 - Sub. 16 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 82 mq - Superficie Catastale 91 mq - rendita catastale euro 93,17 - piano terra.

L'esperto stimatore precisa che, al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi, ha provveduto alla denuncia di variazione Docfa prot. n. MN0016409/2025. La variazione catastale ha, altresì, previsto la costituzione del bene comune non censibile (BCNC) sub.14, rappresentativo del cortile comune, dei vani tecnici posti al piano terra e del vano scale/ascensore che si sviluppa dal piano terra al piano quinto.

#### **Stato di occupazione**

Il garage è a disposizione degli appartamenti componenti la palazzina ed è utilizzato.

#### **Regolarità edilizia**

Nella relazione tecnica di stima l'esperto stimatore dà atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia di quanto segue.

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione 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. Per quanto concerne i titoli edilizi, le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità si rinvia a quanto già descritto per il bene n. 1.

Dall'esame della documentazione urbanistica e dal sopralluogo eseguito sono emerse difformità rispetto allo stato autorizzato, interessanti sia la singola unità immobiliare sia parti comuni del fabbricato, consistenti, in particolare, nel diverso numero di elementi strutturali (pilastri portanti), nell'assenza di partizioni interne rappresentate negli elaborati progettuali, nella difforme rappresentazione di spazi comuni e/o tecnici, nonché nell'assenza di alcune aperture finestrate previste in progetto. L'esperto evidenzia che talune difformità appaiono risalire all'epoca costruttiva del fabbricato, mentre per altre non è stato possibile accertarne con certezza l'epoca di realizzazione.

L'esperto stimatore precisa che, allo stato, non è possibile determinare la sanabilità delle difformità rilevate né quantificare eventuali costi, oneri e adempimenti necessari, risultando preliminarmente necessaria una verifica urbanistica dell'intero complesso edilizio, potendo altresì rendersi necessaria una valutazione della sicurezza strutturale. Eventuali attività di sanatoria e/o rimessa in pristino, nonché ogni onere, spesa e adempimento anche di natura condominiale, resteranno a carico dell'aggiudicatario. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di stima.

#### **Precisazioni**

Per quanto concerne parti comuni ed oneri condominiali si rinvia a quanto indicato per il bene n. 1 oltre che alla relazione peritale. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

\* \* \*

**PREZZO BASE** della vendita senza incanto:

APPARTAMENTO IN PIENA PROPRIETÀ E QUOTE DI COMPROPRIETÀ PRO INDIVISO - PARI A 2/24 - DI DUE GARAGE, SITI IN SUZZARA (MN), VIA CURTATONE E MONTANARA N. 109: **Euro 27.200,00**

**OFFERTA MINIMA** che può essere formulata:

APPARTAMENTO IN PIENA PROPRIETÀ E QUOTE DI COMPROPRIETÀ PRO INDIVISO - PARI A 2/24 - DI DUE GARAGE, SITI IN SUZZARA (MN), VIA CURTATONE E MONTANARA N. 109: **Euro 20.400,00**

\* \* \*

#### **DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA**

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) 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

condominali 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.

3) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia dall'esperto stimatore da intendersi qui interamente richiamata e trascritta e che dovrà essere obbligatoriamente consultata dall'eventuale offerente. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

4) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.

5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura; sarà invece a carico dell'aggiudicatario il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione e volture catastali.

6) Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

7) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

8) In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, 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 la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge 28.02.1985, n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.

9) L'aggiudicatario 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. 231/2007.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita, senza incanto, sarà **“sincrona mista”**, come previsto dall'art. 22, D.M. 32/2015, con la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (cartaceo) e con lo svolgimento della gara, dinanzi al sottoscritto professionista, tra eventuali offerenti telematici che partecipano in via telematica ed eventuali offerenti su supporto analogico (offerte cartacee) che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato.

Gestore della vendita telematica: società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

#### DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica, e sono irrevocabili.

##### I. Modalità analogica (cartacea)

Le offerte di acquisto presentate in forma cartacea, con bollo da € 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore **12:00** del giorno **28 settembre 2026**, presso la “CASA delle ASTE di Mantova”, c/o la sede dell'IVG di Mantova, in Via Primo Maggio n. 3, San Giorgio di Mantova (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

(A tal fine si rende noto che il personale dell'IVG, sempre dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, offrirà un servizio di informazione all'utenza circa le modalità di partecipazione alle aste e la presentazione delle offerte).

La busta non dovrà riportare segni di riconoscimento, salvo 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, e dovrà contenere dichiarazione scritta nella quale saranno indicate:

- le complete generalità dell'offerente (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);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto);
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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 nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Per le persone giuridiche dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale o la partita IVA, le generalità del legale rappresentante. Dovrà, altresì, essere allegata una visura camerale aggiornata dalla quale risultino i poteri dell'offerente o la documentazione attestante la legittimazione all'acquisto dell'effettivo firmatario (delibera assembleare autenticata da Notaio). In ogni caso gli offerenti dovranno, altresì, indicare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Mantova; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

L'offerta dev'essere accompagnata da fotocopia del documento d'identità, con codice fiscale, nonché da una cauzione non inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto.

La cauzione dovrà essere versata mediante:

- deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato "Avv. Pietro Zivelonghi – es. imm. 181/2024";
- deposito di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestato al Professionista delegato "Avv. Pietro Zivelonghi – es. imm. 181/2024";
- bonifico bancario sul c/c intestato a "Procedura esecutiva 181/2024 rge Tribunale di Mantova", IBAN: IT 75 T 01030 11509 000011604363. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione **devono essere accreditati 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del **28 settembre 2026** – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

## 2. Modalità telematica

Le offerte di acquisto presentate in via telematica, dovranno essere depositate entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **28 settembre 2026**, accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche nominato, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015, n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. L’offerente selezionerà l’esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell’offerta telematica. In particolare, 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 (allegando copia di un documento in corso di validità e, nel caso di offerta effettuata da una società, una visura camerale aggiornata attestante il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda), specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;
- b) il Tribunale 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’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;
- g) l’indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura;
- h) la data (01.10.2026) e l’ora (16.00) fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e l’impegno al pagamento del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall’eventuale aggiudicazione;
- j) l’importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico con causale “cauzione RGE 181/2024” effettuato per il suo versamento, la data e l’orario del versamento;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l’eventuale recapito telefonico e indirizzo email.

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.

Il presentatore deve inviare l’offerta criptata e i documenti ad essa allegati all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, utilizzando la “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata ove l’offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art. 12 c. 4 e 5).

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 deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

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, ultimo comma, c.p.c. L'offerente, pertanto, dovrà utilizzare una casella di posta elettronica certificata di cui sia titolare.

Si precisa che la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Procedura esecutiva 181/2024 rge Tribunale di Mantova", IBAN: IT 75 T 01030 11509 000011604363.

Nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, con accredito sul c/c del beneficiario 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del **28 settembre 2026**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

#### DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel bando di vendita.

**IN CASO DI UNICA OFFERTA:** Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato opererà come segue:

- a) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- b) 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;
- c) 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 dei successivi esperimenti di vendita, sempre in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato darà seguito all'aggiudicazione quando non siano presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base.

**IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE:** in caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci non inferiori ad **€ 2.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo (1 minuto dall'offerta precedente), sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla 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. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, aggiudicherà a favore del miglior offerente, ai sensi dell'art. 573, comma III, c.p.c., oppure, nel caso di più offerte dello stesso prezzo, disporrà la vendita a favore di colui che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, allegli la cauzione di maggiore entità, ovvero, in ulteriore subordine a chi ha depositato l'offerta per primo.

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 a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare, mentre saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta, se versate tramite bonifico.

#### MODALITA' DI PAGAMENTO

Le imposte per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura (verranno cancellate solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.), ma saranno anticipate dall'aggiudicatario per essere, poi, restituite.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Il tutto in base al Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227. Trattandosi di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con l'Istituto fondiario assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso di rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma V, D.lgs. 1.9.1993, n. 385).

Ove non intenda subentrare nel contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41, comma IV, D.lgs. 1.9.1993, n. 385, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario procedente, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie per la procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

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.

L'eventuale residuo prezzo e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie dovranno essere versati mediante bonifico sul conto della Procedura.

Nel caso in cui l'Istituto bancario non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto della Procedura.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura, un **deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene e per l'anticipazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spesa quest'ultima che sarà, poi, restituita all'aggiudicatario perché a carico della Procedura), salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista delegato. 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 benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc) e produrre la relativa documentazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità (dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia e degli ulteriori allegati) ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** e sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it).

In caso di esito negativo della vendita, il Professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita, ai sensi degli artt. 587 e 591 c.p.c.

#### FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova, Via Poma, 11, ovvero presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio N. 3, San Giorgio di Mantova (MN), sede dell'I.V.G., quando specificamente previsto nell'ordinanza di delega;
- 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;
- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (PRCFNC50L27A241T) - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694 email: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)).
- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma V, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche).

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Custode So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694);
- la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova;
- lo studio del Professionista delegato Avv. Pietro Zivelonghi, in Mantova, Via Pietro Nenni n. 6/b, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 – Tel. 0376/1590520.

Mantova, 28 maggio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Pietro Zivelonghi