

LOTTO UNICO	P.B. O.M.	€ 441.787,50 € 331.340,63
----------------	--------------	------------------------------

TRIBUNALE DI MANTOVA

Esecuzione immobiliare: 23/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Professionista Delegato: Dott.ssa Guenda Branchini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

2° Esperimento

Il Professionista Delegato Dott.ssa Guenda Branchini

con studio in Porto Mantovano, Strada Circonvallazione Est n. 55 – mail:
guenda@branchinibellesia.com

VISTO

il provvedimento di data 28/10/2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, 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 **14 maggio 2026, alle ore 15:00**, presso la Casa delle Aste di Mantova con sede in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c., avanti il professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e ss c.p.c. del sottoscritto complesso immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo la divisione in lotti proposta dal perito stimatore:

LOTTO 1

UBICAZIONE:

Mantova (MN), Strada Dosso del Corso n. 3

DATI CATASTALI:

-BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMITERRATO

Catasto Fabbricati CF – Comune di Mantova

Fg 48 Part 16 Sub 4 Categoria C1 Classe 12 Consistenza 239 Sup. Cat. 573 mq Rendita 7467,71 €

Catasto Terreni CT – Comune di Mantova

Fg 48 Part 16 Qualità ENTE URBANO Superficie 0 ha 31 a 7 ca mq

-BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Catasto Fabbricati CF – Comune di Mantova



Fg 48 Part 16 Sub 6 Categoria C2 Classe 7 Consistenza 40 mq Sup. Cat. 46 mq Rendita 165,27 €

-BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Catasto Fabbricati CF – Comune di Mantova

Fg 48 Part 16 Sub 5 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 11,5 Sup. Cat. 293 mq Rendita 1395,72 €

-BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Catasto Fabbricati CF – Comune di Mantova

Fg 48 Part 16 Sub 2 Categoria C6 Classe 3 Consistenza 55 mq Sup. Cat. 62 mq Rendita 156,23 €

- BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Catasto Terreni CT – Comune di Mantova

Fg 48 Part 248 Qualità SEMINATIVO Classe 3 Superficie 0 ha 3 a 93 ca mq RD 2,76 € RA 2,54 €

MIGLIOR DESCRIZIONE:

Il lotto è formato dai seguenti beni:

-BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

Porzione di immobile adibita a ristorante - Trattasi di uno spazio commerciale al piano terra, composta da ingresso, cucina, due sale ristorante, ballatoio d'ingresso, corridoio, zona lavaggio, wc, spogliatoio, due disimpegni e servizi per avventori, con cantina al piano seminterrato collegata da scala interna esclusiva, oltre ad area cortiva esclusiva con rustici, portici, gazebo e piscina.

-BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Garage/Magazzino - Trattasi di una costruzione al piano terra, composta da un vano unico destinato a garage/magazzino.

-BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Appartamento - Trattasi di uno spazio abitativo composto da zona giorno con zona cottura, quattro camere da letto, tre bagni, wc, disimpegno, corridoio e balcone al piano primo nonché quattro soffitte e wc al piano secondo, il tutto collegato da scala interna a chiocciola esclusiva, con quattro cantine, tre ripostigli, disimpegno e corridoio al piano seminterrato.

-BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Garage - Trattasi di un garage posto al piano seminterrato della stessa unità abitativa.

-BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Terreno - Trattasi di un terreno ad uso seminativo in aderenza all'area ad uso del ristorante ed adiacente alla linea ferroviaria Cremona-Mantova.

Presenta un accesso carrabile e prospetta su un terreno residuale privato per accedere dalla via Pacifico Andreani.

CONFINI:

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA – SEMINTERRATO

L'unità commerciale confina da nord in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.248, a nord-est con l'unità abitativa identificata col mapp. 181, ad est con l'unità abitativa identificata col mapp. 180 e con l'unità abitativa identificata col mapp. 177 e con il fosso, a sud con la Strada Dosso del Corso,

a ovest con le unità abitative identificate coi mapp.li 14, 137, 9, 140, 139, 138 e con l'area identificata al mapp. 254.

BENE N° 2 - GARAGE PIANO TERRA

L'unità confina da nord, est e sud in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.16, a ovest con le unità abitative identificate coi mapp.li 140, 139 e 138.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

L'unità abitativa confina da nord in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.248, a nord-est con l'unità abitativa identificata col mapp. 181, ad est con l'unità abitativa identificata col mapp. 180 e con l'unità abitativa identificata col mapp. 177 e con il fosso, a sud con la Strada Dosso del Corso, a ovest con le unità abitative identificate coi mapp.li 14, 137, 9, 140, 139, 138 e con l'area identificata al mapp. 254.

BENE N° 4 - GARAGE PIANO SEMINTERRATO

L'unità abitativa confina da nord in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.248, a nord-est con l'unità abitativa identificata col mapp. 181, ad est con l'unità abitativa identificata col mapp. 180 e con l'unità abitativa identificata col mapp. 177 e con il fosso, a sud con la Strada Dosso del Corso, a ovest con le unità abitative identificate coi mapp.li 14, 137, 9, 140, 139, 138 e con l'area identificata al mapp. 254.

BENE N° 5 - TERRENO

Il terreno confina da nord in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.287 e mapp.299, a est con l'unità abitativa identificata col mapp. 181, ad est con l'unità abitativa identificata col mapp. 180 a sud con l'unità abitativa identificata col mapp. 16, il mapp. 254 ed a ovest con l'area identificata al mapp. 252 e 247.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Il Perito dà atto che:

- sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento;
- all'interno del bene n.1 LOCALE COMMERCIALE viene previsto anche il bene comune non censibile-Particella speciale A individuato al Fg 48 mapp 16 sub 7;
- dalle risultanze delle indagini presso i competenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali o paesaggistici.

CDU

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 03/12/2025 certifica che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 48 Mapp. 248:

Aree residenziali:

- art. D19 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3

Il mappale risulta ubicato in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

PARTI COMUNI:

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA - SEMINTERRATO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso con un'altra unità della stessa proprietà e del medesimo edificio e con l'area cortiva su Strada Dosso del Corso, dove prospettano le facciate sia della parte residenziale che quella adibita a ristorante.

Attualmente gli accessi pedonale e carraio sono condivisi sulla strada Dosso del Corso e con il Bene comune non censibile-Particella speciale A individuato al FG 48 mapp 16 sub 7.

BENE N° 2 - GARAGE PIANO TERRA

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso con un'altra unità della stessa proprietà e con l'area cortiva su Strada Dosso del Corso, dove prospettano le facciate sia della parte residenziale che quella adibita a ristorante.

Attualmente gli accessi pedonale e carraio sono condivisi sulla strada Dosso del Corso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso con un'altra unità della stessa proprietà e del medesimo edificio e con l'area cortiva su Strada Dosso del Corso, dove prospettano le facciate sia della parte residenziale che quella adibita a ristorante.

Attualmente gli accessi pedonale e carraio sono condivisi sulla strada Dosso del Corso e con il Bene comune non censibile-Particella speciale A individuato al FG 48 mapp 16 sub 7.

BENE N° 4 - GARAGE PIANO SEMINTERRATO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso con un'altra unità della stessa proprietà e del medesimo edificio e con l'area cortiva su Strada Dosso del Corso, dove prospettano le facciate sia della parte residenziale che quella adibita a ristorante.

Attualmente gli accessi pedonale e carraio sono condivisi sulla strada Dosso del Corso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO:

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA – SEMINTERRATO

Il fabbricato complessivamente ha subito molte trasformazioni nel tempo e attualmente risulta con prospetti intonacati e in parte rivestiti di legno, scanditi da aperture regolari, con manto di copertura con marsigliesi.

Lo stabile si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

Porzione di immobile destinato/adibito a ristorante - Trattasi di uno spazio commerciale al piano rialzato, composta da ingresso, cucina, due sale ristorante, ballatoio d'ingresso, corridoio, zona lavaggio, wc, spogliatoio, due disimpegni e servizi per avventori, con cantina al piano seminterrato collegata da scala interna esclusiva, oltre ad area cortiva esclusiva con rustici, portici, gazebo e piscina.

Il perito dà atto che l'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con alcuni segni di scarsa manutenzione e alcuni punti di umidità. L'unità immobiliare non manifesta vizi e/o difetti di particolare rilevanza, ma significative carenze manutentive per la parte edilizia.

Le tipologie delle finiture risultano di sufficiente qualità, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, come pure gli impianti esistenti.

BENE N° 2 - GARAGE PIANO TERRA

Il fabbricato ha prospetti intonacati scanditi da aperture regolari, con manto di copertura con marsigliesi.

Lo stabile si compone di un unico ambiente areato ed illuminato naturalmente.

Il perito dà atto che l'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con alcuni segni di scarsa manutenzione. L'unità immobiliare non manifesta difetti.

La tipologia delle finiture risulta di sufficiente qualità, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, come pure gli impianti esistenti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Il fabbricato complessivamente ha subito molte trasformazioni nel tempo e attualmente risulta con prospetti intonacati e in parte rivestiti di legno, scanditi da aperture regolari, con manto di copertura con marsigliesi.

Lo stabile si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

Appartamento - Trattasi di uno spazio abitativo composto da una zona giorno con zona cottura, quattro camere da letto, tre bagni, wc, disimpegno, corridoio e balcone al piano primo nonché da quattro soffitte e wc al piano secondo, il tutto collegato da scala interna a chioccola esclusiva, da quattro cantine, tre ripostigli, disimpegno e corridoio al piano seminterrato.

Il perito dà atto che l'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con problemi di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. L'unità immobiliare non manifesta vizi e/o difetti di particolare rilevanza, ma significative carenze manutentive per la parte edilizia.

Le tipologie delle finiture risultano di sufficiente qualità, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, come pure gli impianti esistenti.

Si rilevano infiltrazioni diffuse su tutto il tetto.

BENE N° 4 - GARAGE PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato risulta con prospetti intonacati scanditi da aperture regolari.

Il bene si compone di due ambienti:

Garage - Trattasi di uno spazio unico con due posti auto al piano seminterrato.

Il perito dà atto che l'immobile risulta in sufficiente stato conservativo. L'unità immobiliare non manifesta vizi e/o difetti di particolare rilevanza.

Le tipologie delle finiture risultano di sufficiente qualità, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, come pure gli impianti esistenti.

BENE N° 5 - TERRENO

Il terreno risulta sistemato a prato.

STATO DELL'OCCUPAZIONE:

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA - SEMINTERRATO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione commerciale opponibile, che avrà durata sino al 30/09/2030.

BENE N° 2 - GARAGE PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione commerciale opponibile, che avrà durata sino al 30/09/2030.

L'affitto pattuito per le unità immobiliari così catastalmente identificate al NCEU del comune di Mantova:

- Foglio 48, Mappale 16, sub 4, cat. C1, consistenza 239, sup.cat. 573, RCTL euro 7.467,71;
- Foglio 48, Mappale 16, sub 6, cat. C2, cl. 7, consistenza 40, sup.cat. 46, RCTL. euro 165,27;
- Foglio 48, Mappale 16, sub 7, area cortiva di pertinenza

è complessivamente (BENE N° 1 e BENE N° 2) pari a € 3.000,00 mensili.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMITERRATO-PRIMO E SECONDO

L'immobile risulta temporaneamente occupato fino alla aggiudicazione, in forza di provvedimento del G.E.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta temporaneamente occupato fino alla aggiudicazione, in forza di provvedimento del G.E.

PROPRIETA':

Il lotto è posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

REGOLARITA' EDILIZIA:

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA – SEMINTERRATO

L'immobile 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.

BENE N° 2 - GARAGE PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

L'immobile 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.

BENE N° 4 - GARAGE PIANO SEMINTERRATO

L'immobile 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.

BENE N° 5 – TERRENO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA – SEMINTERRATO

- 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.

BENE N° 2 - GARAGE PIANO TERRA

- 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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

- 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.

BENE N° 4 - GARAGE PIANO SEMINTERRATO

- 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.

PREZZO BASE:

Prezzo base d'asta € 441.787,50 (Euro quattrocentoquarantunomilasettecentoottantasette/50) - prezzo base del 1° esperimento di vendita (€ 589.050,00) decurtato del 25% come da ordinanza di vendita.

OFFERTA MINIMA:

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima per partecipare alle operazioni di vendita deve essere pari ad almeno € 331.340,63 (Euro trecentotrentunomilatrecentoquaranta/63) - prezzo base d'asta Euro 441.787,50 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 € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

CUSTODE:

E' 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 - email immobiliaremantova@sovemo.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/>).

MODALITA' DI VENDITA

STATO DEI BENI ED ESCLUSIONE DI OGNI GARANZIA

- Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Si rileva 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, 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.

- 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) qualora l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione. Si precisa che se l'immobile è abitato dal debitore o dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento;

c) gli oneri tributari e gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) l'elaborato peritale, completo di allegati redatto dall'Arch. Guernieri Cristiano è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati: "Portale Vendite Pubbliche" - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, nonché sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it;

e) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

f) maggiori informazioni, anche relative alla generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque ne abbia interesse.

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 versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Si specifica che 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;

EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA

Si fa presente che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Tutte le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12.00 del giorno 11 maggio 2026** con le seguenti modalità.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate:

➤ **in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia,

ovvero

➤ **in forma cartacea**

2. Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dall'art. 12 e ss. del DM 32/2015:

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss del DM 32/2015 che di seguito si riportano:

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

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 ult. co c.p.c.

3. Modalità di presentazione dell'offerta analogica:

in busta chiusa: le offerte in forma cartacea devono essere presentate in busta chiusa presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 a 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. 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 domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (Mantova), in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una 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 soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio;

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

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

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

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

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

g) oltre all'originale, anche una fotocopia dell'assegno circolare della cauzione.

4. **All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata:**

a) 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 intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo, Filiale di Mantova, conto corrente n. 305128 intestato a "Tribunale di Mantova Es. Imm. 23/2025", Codice IBAN: IT59X0707611500000000305128, ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), mentre se è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 305128 intestato a "Tribunale di Mantova Es. Imm. 23/2025", Codice IBAN: IT59X0707611500000000305128, aperto presso Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo, Filiale di Mantova. 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 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

5. 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

6. 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. 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.

SALDO PREZZO

7. Salvo quanto disposto nel successivo punto 8), 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 bando di vendita.

8. Si fa presente che in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario il Professionista delegato provvede 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 comunica quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, ovvero nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, 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.

9. 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 la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

ESPERIMENTO DI VENDITA

10. Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno 14 maggio 2026 alle ore 15:00; 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 sopra disposto.

11. 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 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 nell'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.

E' 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.

12. 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.

13. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

PROCURATORE LEGALE

14. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre 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.

15. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque 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 e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

FINANZIAMENTO DELL'ACQUISTO

16. 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 dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante 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*

relative 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.

17. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del DM 32/2015 che si riporta di seguito:

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita sono inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it - e sui seguenti siti: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entitribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it, nonché sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato alla vendita a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, 23 febbraio 2026

Il Professionista delegato alla vendita

Dott.ssa Guenda Branchini