

LOTTO 1	P.B. € 130050,00 O.M. € 97538,00
LOTTO 2	P.B. € 107950,00 O.M. € 80963,00
LOTTO 3	P.B. € 120700,00 O.M. € 90525,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 253/2024 R.G.E.

Promossa da: BCC NPLS 2021 SRL

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Professionista Delegato: rag. Fabio Bovi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA MISTA

(Il presente avviso annulla e sostituisce il precedente avviso già depositato)

Il Professionista delegato, rag. Fabio Bovi,

visto

il provvedimento in data 28.10.2025, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art.

591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'esecuzione in epigrafe,

avvisa

che il giorno **28.05.2026 alle ore 14:00** e segg., presso la "Casa delle Aste" di Mantova, in **San Giorgio Bigarello (MN), via Primo Maggio n. 3**, sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, ovvero in via telematica tramite il portale **www.astetelematiche.it**, del gestore nominato società "**Aste Giudiziarie in Linea Spa**", avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., dei beni immobili sotto descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 1

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile costituita da trilocale ad un piano fuori terra con area di pertinenza cortiva e relativa autorimessa, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Mantova (MN) come segue:

Foglio 60, Particella 191, sub. 13, Categoria A2, Classe 3, Superficie catastale 76 mq, Piano T, Rendita catastale Euro 710,13 (graffato 376 sub. 1);

Foglio 60, Particella 376, sub. 3, Categoria C6, Classe 5, Superficie catastale 21 mq, Piano S1, Rendita catastale Euro 69,72;

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella perizia redatta dall'esperto stimatore si attesta quanto segue.

Stato di occupazione

Libero.

Servitù, censo, livello, usi civici e

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Parti Comuni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

Confini

Abitazione:

In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 191 sub. 13 (bene n. 4) in corpo unico con rag. mapp.le 188, rag. mapp.le 189, rag. mapp.le 191 sub. 14 (B.C.N.C. - vano scala), ancora mapp.le 191 altro sub., rag. mapp.le 200 (area comune), ancora rag. mapp.le 191 sub. 14 (B.C.N.C. - vano scala), rag. mapp.le 376 sub. 1 (area pertinenziale) e ancora rag. mapp.le 191 sub. 14 (B.C.N.C. - vano scala).

Autorimessa:

In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 376 sub. 3 in corpo unico con rag. mapp.le 189, ancora rag. mapp.le 189, rag. mapp.le 376 sub. 4 (zona di manovra comune), rag. mapp.le 199.

Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25, i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle

Regole del P.G.T. - Scheda A3. Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 06.02.2025 (prot: 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie: - Richiesta n. 3955 - prot. n. 818/1941 del 07/08/1941 per "riduzione a magazzino e quartieri di civile abitazione del rustico interno posto sul Corso Garibaldi n. 157"; - Autorizzazione Paesistica n. 90/07 - P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata per "opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse"; - Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 in riferimento alle "opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse" come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07; P.G. n. 156/08 - prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 per "sistemazione della casetta a tre piani nel cortile interno"; - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 42/09 - P.G. n. 13086/2009 - prot. n. 17046/09 del 03/06/2009 "per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo".

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'autorimessa (sub. 3) risulta difforme per i seguenti elementi: - diversa conformazione di una delle pareti interne per la presenza di alcune nicchie.

Nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione (sub. 13) risulta difforme per i seguenti elementi: - diversa posizione e dimensione delle finestre esistenti, - presenza di una porzione di controparete nel soggiorno in corrispondenza della porta di accesso al ripostiglio, - presenza di ulteriori partizioni interne a delimitazione del locale cucina e disimpegno, - diversa posizione della tramezza tra disimpegno e camera da letto, - diversa dimensione del bagno posto nella camera da letto, - diversa altezza interna dei locali.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lotto 2

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra e relativa autorimessa, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Mantova (MN) come segue:

Foglio 60, Particella 191, sub. 16, Categoria A2, Classe 3, Superficie catastale 70 mq, Piano 1-2-3, Rendita catastale Euro 781,14;

Foglio 60, Particella 376, sub. 2, Categoria C6, Classe 5, Superficie catastale 16 mq, Piano S1, Rendita catastale Euro 50,35;

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella perizia redatta dall'esperto stimatore si attesta quanto segue.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 27/02/2019.

Canone mensile: € 500,00

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dalla documentazione fornita allo scrivente dal conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che lo stesso risulta oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Mantova - Ufficio Territoriale di Mantova (MN) in data 27.02.2019 al prot. n. 19022733154827543 – 000001.

Servitù, censo, livello, usi civici e

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Parti Comuni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

Confini

Abitazione:

In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 191 sub. 16 (bene n. 5) in corpo unico con rag. mapp.le 188, rag. mapp.le 189, rag. mapp.le 191 sub. 14 (B.C.N.C. vano scala), vuoto su rag. mapp.le 200, vuoto su rag. mapp.le 376 sub. 1.

Autorimessa:

In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 376 sub. 2 (bene n. 2) in corpo unico con rag. mapp.le 189, terrapieno sotto mapp.le 200, rag. mapp.le 377 (rampa comune), rag. mapp.le 376 sub. 4 (zona di manovra comune).

Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25, i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3. Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 06.02.2025 (prot: 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie: - Richiesta n. 3955 - prot. n. 818/1941 del 07/08/1941 per "riduzione a magazzino e quartieri di civile abitazione del rustico interno posto sul Corso

Garibaldi n. 157"; - Autorizzazione Paesistica n. 90/07 – P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata per “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse”; - Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 in riferimento alle “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse” come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07; P.G. n. 156/08 – prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 per “sistemazione della casetta a tre piani nel cortile interno”; - Permessi di Costruire in Sanatoria n. 42/09 – P.G. n. 13086/2009 – prot. n. 17046/09 del 03/06/2009 “per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo”.

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'autorimessa (sub. 2) risulta difforme per i seguenti elementi: - diversa conformazione di una delle pareti interne per la presenza di alcune nicchie, - diverso andamento dello spigolo interno sud/ovest che non risulta inclinato.

Nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione (sub. 16) risulta difforme per i seguenti elementi: - al piano primo presenza di un muretto basso a divisione delle zone soggiorno e cucina, - al piano secondo diverso posizionamento di una piccola tramezza posta a delimitazione della scala, - diversa dimensione di alcune finestre, - diversa posizione della scala di accesso al sottotetto, - presenza di un muretto basso come parapetto per la zona soffitta/soppalco, - al piano secondo solo una porzione presenta solaio piano mentre della restante risulta il tetto a vista.

Corrispondenza catastale

Abitazione:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova (MN): - fg. 60 mapp.le 191 sub. 16 – Corso Giuseppe Garibaldi n. 157 – p. 1, 2 e 3 – Cat. A/2 – Cl. 3 – Cons. 5,5 vani – Superficie catastale totale: 70 mq. - Rend. € 781,14. In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 14.02.2011, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere difforme per i seguenti elementi: - mancata

rappresentazione del balcone presente al piano primo a servizio del locale cucina, - rilevata una maggiore altezza media interna al piano secondo. A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, il sottoscritto ha provveduto alla predisposizione di idonea planimetria catastale per raffigurare correttamente lo stato dei luoghi. La variazione ha modificato la rendita in euro 852,15 e la superficie catastale in 75 mq.

Autorimessa:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lotto 3

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra e relativa autorimessa, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Mantova (MN) come segue:

Foglio 60, Particella 191, sub. 15, Categoria A2, Classe 3, Superficie catastale 76 mq, Piano 1-2-3, Rendita catastale Euro 781,14;

Foglio 60, Particella 378, sub. 3, Categoria C6, Classe 5, Superficie catastale 25 mq, Piano S1, Rendita catastale Euro 85,22;

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella perizia redatta dall'esperto stimatore si attesta quanto segue.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 01/07/2021

Canone mensile: € 600,00

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dalla documentazione fornita allo scrivente dal conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che lo stesso risulta oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Mantova - Ufficio Territoriale di Mantova (MN) in data 19.07.2021 al prot. n. 21071910565828668.

Servitù, censo, livello, usi civici e

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Parti Comuni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

Confini

Abitazione:

In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 191 sub. 15 (bene n. 6) in corpo unico con rag. mapp.le 189, rag. mapp.le 191 altro sub., vuoto su mapp.le 200 (B.C.N.C. - area comune), rag. mapp.le 191 sub. 16.

Autorimessa:

In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 378 sub. 3 (bene n. 3) in corpo unico con rag. mapp.le 378 sub. 4 (zona di manovra comune), terrapieno sotto rag. mapp.le 196, terrapieno sotto rag. mapp.le 378 sub 1, terrapieno sotto rag. mapp.le 199.

Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25, i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3. Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data

06.02.2025 (prot: 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie: - Richiesta n. 3955 - prot. n. 818/1941 del 07/08/1941 per "riduzione a magazzino e quartieri di civile abitazione del rustico interno posto sul Corso Garibaldi n. 157"; - Autorizzazione Paesistica n. 90/07 – P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata per “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse”; - Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 in riferimento alle “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse” come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07; P.G. n. 156/08 – prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 per “sistemazione della casetta a tre piani nel cortile interno”; - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 42/09 – P.G. n. 13086/2009 – prot. n. 17046/09 del 03/06/2009 “per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo”.

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'autorimessa (sub. 3) risulta difforme per i seguenti elementi: - diversa conformazione di una delle pareti interne per la presenza di alcune nicchie.

Nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione (sub. 15) risulta difforme per i seguenti elementi: - la conformazione del piano primo risulta diversa per la presenza di una zona cucina nell'angolo sud-est e conseguente diversa dimensione del bagno con antibagno, - diversa conformazione della scala, - diversa posizione della terrazza.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CONDIZIONI DI VENDITA

“Prezzo base” e “Offerta minima”

Lotto 1: il prezzo base per le offerte di acquisto è di euro **130.050,00**; l'offerta minima che può essere formulata è di euro **97.538,00** (pari al 75% del prezzo base sopra riportato).

Lotto 2: il prezzo base per le offerte di acquisto è di euro **107.950,00**; l'offerta minima che può essere formulata è di euro **80.963,00** (pari al 75% del prezzo base sopra riportato).

Lotto 3: il prezzo base per le offerte di acquisto è di euro **120.700,00**; l'offerta minima che può essere

formulata è di euro **90.525,00** (pari al 75% del prezzo base sopra riportato).

1) Modalità di presentazione delle offerte

Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato al **25 maggio 2026, ore 12.00**.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate, alternativamente, **in via telematica** ovvero **in forma cartacea (c.d. analogica)**.

A. Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Le offerte telematiche dovranno essere presentate **entro il giorno 25 maggio 2026**, accedendo al Portale del Gestore delle vendite telematiche nominato, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ai sensi degli artt. 571 e 573 c.p.c., 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'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;
- 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 dell'art. 12 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, 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.

Nel caso di offerta presentata da una società, occorre allegare una visura camerale aggiornata attestante il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda.

L'offerente deve provvedere al pagamento del bollo di € 16,00 dovuto per legge in modalità telematica.

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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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.

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.

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) del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

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 pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1 del citato D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

B. Modalità di presentazione dell'offerta cartacea

Le offerte in forma cartacea, con bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa, **entro le ore 12.00** del giorno **25 maggio 2026**, presso la "Casa delle Aste" di Mantova, sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00. 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.

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 persona giuridica, nell'offerta dovranno essere indicati la denominazione e ragione sociale, la partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante; qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione Europea, dovrà essere presentata copia di idoneo permesso di soggiorno;
- 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, arrotondando 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) la fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Al momento dell'offerta, se redatta in forma cartacea, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Mantova, nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale;

2) Disciplina dell'offerta

All'offerta, sia cartacea che telematica, deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura presso BANCA CREMASCA E MANTOVANA IBAN: **IT18V0707611500000000305043**.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata unitamente all'offerta mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra riportato.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

3) Disciplina della vendita

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega o online, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare online 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.

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 è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procede come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un 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);

- 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 è 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.

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 dell'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 di euro 2.000,00**.

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 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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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, l'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 è 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.

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

Aggiudicazione

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.

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 successive alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare; se versate tramite bonifico bancario, saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta.

Fissazione nuova vendita

In caso di esito negativo della vendita, il professionista delegato provvederà a fissare una nuova vendita in conformità a quanto previsto dall'ordinanza di delega e dagli articoli 587 e 591 c.p.c..

4) Modalità di pagamento

Salvo quanto precisato di seguito, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo articolo, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito dello stesso (per capitale, interessi, accessori e spese), dedotta la cauzione, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato con le modalità sopra indicate. Pertanto il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista 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 (dieci) giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo Studio del Professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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.

Pagamento tramite Mutuo

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; 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. Nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà una apposita dizione, conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

5) Oneri accessori a carico dell'aggiudicatario

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 Professionista 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 approssimativo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato, entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, ecc.), producendo la relativa documentazione.

L'anticipazione degli oneri accessori è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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.

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 prezzo.

6) Disposizioni generali

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Per le violazioni 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, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

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

Se, alla data dell'aggiudicazione, l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

7) Adempimenti pubblicitari

Il Professionista delegato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., provvederà ad effettuare la pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della perizia di stima dell'esperto, comprensiva dei suoi allegati, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul quotidiano "Gazzetta di Mantova" e sui siti web www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it.

L'avviso di vendita saranno visibili anche sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it.

8) Informazioni generali

Il Professionista delegato informa, altresì:

- che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova in via Poma n. 11, ovvero presso la "Casa delle Aste" in San Giorgio Bigarello, via Primo Maggio n. 3, quando specificatamente 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 rimetterà senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Ulteriori informazioni

- Per gli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.ve.mo. srl (codice fiscale PRC FNC 50L27 A241T), Tel. 0376 220694, e-mail immobiliaremantova@sovemo.com.
- Le richieste di visita degli immobili potranno essere inoltrate unicamente tramite il “Portale delle Vendite Pubbliche”.
- Maggiori informazioni possono essere acquisite presso lo Studio del Professionista delegato, sito in Marcaria fraz. San Michele in Bosco, via Cerca n. 10, dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 18.30, previo appuntamento telefonico al numero 0376 950690, nonché presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova o presso il Custode nominato.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, comma 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio.

Il Professionista Delegato

rag. Fabio Bovi