

Lotto UNICO	P.B. € 187353,00 O.M. € 140515,00
-------------	--------------------------------------



**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2024**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA FRANCESCA ARRIGONI**  
**PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT.SSA ARIANNA POLTRONIERI**



\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – 3° VENDITA**  
**Asta telematica sincrona a partecipazione mista**

Gestore telematico: Pro.Ges.S. S.r.l. – [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it)

\*\*\*\*\*



Il professionista delegato Dott.ssa Arianna Poltronieri, con studio in Roncoferraro alla Via San Martino n. 9

**VISTO**

il provvedimento del 29 ottobre 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione 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 01 OTTOBRE 2025 alle ore 16.00 e seguenti** presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, anche sede dell'I.V.G. di Mantova, sita in S. Giorgio Bigarello – 46030 - alla Via Primo Maggio n. 3, nel rispetto dell'ordinanza di delega, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e ss. c.p.c. (provvedendo a contestuale deliberazione sull'offerta od eventuale gara fra gli offerenti), con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, in conformità a quanto stabilito dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, della piena proprietà degli immobili sotto descritti:

**LOTTO UNICO costituito da:**

**BENE N. 1:** Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n. 5, piano Terra-primo, identificato al catasto Fabbricati del medesimo comune al Fg. 20, Part. 433, Sub. 301, Categoria A/10, Cl. 2, cons. 3.5 vani, sup. cat. 137 mq., r.c. € 623,62. L'immobile comprende un ufficio al piano terra e un rustico al primo piano, adiacenti ad abitazione ed addossati ad autorimessa della stessa proprietà; l'ufficio è costituito da due locali, un disimpegno, uno spogliatoio, una camera con ingresso dall'esterno (ex vano per deposito olii) ed un bagno; il rustico è costituito da un unico locale raggiungibile da un vano scala esterno coperto. Si accede al fabbricato da Via Sordello, e nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. In adiacenza all'ufficio ed al rustico, è presente un serbatoio di combustibile.

Dott.ssa Poltronieri Arianna





L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **BENE N. 2:** Garage/autorimessa ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n. 5, piano terra, identificato al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg. 20, Part. 433, Sub. 302, Categoria C/6, cl. 3, cons. 69 mq., sup. cat. 78 mq., r.c. € 85,53. L'autorimessa è costituita da un unico locale al piano terra, a cui si accede da Via Sordello e dagli uffici adiacenti. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **BENE N. 3:** Garage/autorimessa ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n. 5, al piano seminterrato, identificato al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg. 20, Part. 600, Sub. 4, Categoria C/6, cl. 1, cons. 50 mq., sup. cat. 62 mq. r.c. € 43,90. L'immobile è costituito da un'autorimessa, da una centrale termica e da un ripostiglio ed è adiacente all'ufficio (bene n.1), al magazzino, all'altra autorimessa (bene n. 2) e sottostante all'abitazione (bene n. 4), tutti della stessa proprietà. L'immobile è anche affiancato ad una autorimessa di altra proprietà. Si accede all'autorimessa da Via Sordello attraverso un ingresso carrabile e direttamente dall'abitazione. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **BENE N. 4:** Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n. 5, piano terra rialzato-primario con area cortiva di pertinenza, identificata al catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg. 20, Part. 600, Sub. 3, Categoria A/7, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. 139 mq., r.c. € 453,19.

L'abitazione, è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, e bagno e al piano primo da un disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni ed un ripostiglio nell'ammazzato. Si accede all'immobile da Via Sordello attraverso un accesso pedonale e una rampa di scale, conduce all'ingresso dell'abitazione al piano rialzato.

L'abitazione è adiacente all'ufficio (bene n.1), al magazzino e all'autorimessa (bene n. 2), tutti della stessa proprietà; ed è affiancata da un'altra abitazione di altra proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del 12/07/2024 redatta dal perito estimatore Arch. Bonaffini Massimo, allegata agli atti della presente procedura, da intendersi qui integralmente richiamata e parte integrante del presente bando e che l'offerente dichiara di aver visionato e compreso.

Dott.ssa Poltronieri Arianna



**Stato di occupazione**

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano occupati da uno dei debitori esecutati ovvero dai suoi familiari.

**Confini**

**Bene n. 1** - Ufficio al piano terra e primo: in senso orario: a nord con mapp. 600, ad est con mapp. 600, a sud con mapp. 433, ad ovest con mapp. 600.

**Bene n. 2** - Garage al piano terra: in senso orario: a nord con part. 433, ad est con part. 600, a sud con part. 156, ad ovest con part. 600.

**Bene n. 3** - Garage al piano seminterrato: in senso orario: a nord con part. 600, ad est con part. 301, a sud con part. 600, ad ovest con part. 600 e part. 433.

**Bene n. 4** - Villetta: (i) Piano terra e primo, in senso orario: a nord con part. 600 area cortiva esclusiva, ad est con part. 301, a sud con part. 600 area cortiva esclusiva, ad ovest con part. 433 e part. 600 area cortiva esclusiva; (ii) Area cortiva di pertinenza, in senso orario: a nord con part. 1114, ad est con part. 301, a sud con part. 156, ad ovest con acque.

**Parti comuni**

Con riferimento alla villetta (Bene n. 4), si fa presente che l'ingresso pedonale proveniente dalla strada e la scala di accesso all'abitazione, sono collocati come da rilievi in loco e dall'estratto di mappa, sulla proprietà di terzi adiacente. Il passaggio pedonale in essere, viene quindi attualmente usufruito da entrambi i proprietari.

**Stato di conservazione, regolarità edilizia, certificazione energetica e dichiarazioni**

**conformità**

I fabbricati oggetto di vendita sono in genere, in buono stato di conservazione, fatta eccezione per il primo piano dell'ufficio (bene n. 1) che si presenta al grezzo e l'area esclusiva di fianco all'abitazione (bene n. 4) che risulta in trascurato stato di manutenzione.

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo in data 17/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

- **Bene n. 1** - Ufficio e **Bene n. 2** - Garage: difformità nell'esatta rappresentazione grafica e nel tipo mappale; si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e del tipo mappale.

Il confine tra le particelle 433 e 600 e la particella 156 in mappa, è rappresentato in linea retta e parallela alla casa. In loco si è osservato, che la linea fa una piccola spezzata. Si consiglia la verifica del confine in oggetto.

- **Bene n. 3** - Garage: difformità nell'esatta rappresentazione grafica e costruzione di ripostiglio; si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

- Bene n. 4 – Villetta: difformità nell'esatta rappresentazione grafica; si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'accesso agli immobili è possibile attraverso i mappali 1516 e 1517 di altre proprietà e il mappale 1114 della stessa proprietà.

Con riferimento al Bene n. 2, si evidenzia atto di vincolo del 06/03/1997, per reliquato di proprietà, al fine di recuperare volumetria all'area contigua di proprietà degli esecutati e/o di terzi.

Con riguardo alle caratteristiche costruttive prevalenti si rinvia integralmente a quanto riportato nella perizia dell'Arch. Bonaffini Massimo.

Per ciascuno dei beni pignorati:

- non si rileva agli atti, Attestazione delle Prestazioni Energetiche dell'immobile;
- 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.

Relativamente alla regolarità edilizia

- Bene n. 1 – Ufficio - 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 non risulta agibile.

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle Concessioni Edilizie relative al completamento lavori e all'assenza dell'abitabilità.

Si stimano spese di sanatoria pari ad euro 15.000,00 per completamento lavori e di euro 5.000,00 per richiesta abitabilità, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

- Bene n. 2 – Garage - 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 non risulta agibile.

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 è stata riscontrata incongruenza nello stato di fatto attuale rispetto alle Concessioni Edilizie relativa all'assenza dell'abitabilità.

- Bene n. 3 – Garage - L'immobile non 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.

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 è stata riscontrata incongruenza nello stato di fatto attuale rispetto alle Concessioni Edilizie relativa alla costruzione di ripostiglio.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

Attualmente, da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Giorgio Bigarello (MN), si è verificato che le modifiche eseguite senza pratiche edilizie sono sanabili e con spese di massima della sanatoria attualmente stimate in euro 3.000,00. Si specifica che da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Giorgio Bigarello, il ripostiglio, all'interno dell'autorimessa, determina volume. Si rendono opportune verifiche tecniche ed economiche congiuntamente all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello (Mn).

- **Bene n. 4** – Villetta - 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.

Con riferimento alla normativa urbanistica si precisa che il compendio immobiliare identificato al Fg. 20, mapp. 433 e 600 è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio del Comune di San Giorgio Bigarello (Mn) nell' "AREC 2"- Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta – Art. 39 P.d.R.

Per maggiori dettagli concernenti titolarità, identificativi catastali, confini, parti comuni, stato conservativo, regolarità edilizia, servitù, vincoli ed oneri, ecc. si rinvia a quanto indicato nella relazione di stima del Arch. Bonaffini Massimo allegata al presente avviso e ivi integralmente richiamata.

Si precisa comunque che in caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del TU - DPR del 6.06.2001 n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato TU e di cui all'art. 40 della Legge del 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinate le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato TU, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della citata legge 28.02.1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato TU e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge 28/02.1985 n. 47, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

➤ **Prezzo base e offerta minima**

- **LOTTO UNICO - Bene n. 1, bene n. 2, bene n. 3 e bene n. 4**

Prezzo base d'asta come da ordinanza del GE: **€ 187.353,00= (arrotondato all'unità di euro);**

Offerta minima: **€ 140.515,00= (arrotondato all'unità di euro)** non inferiore di ¼ rispetto al prezzo base;

La vendita dei beni non è soggetta ad iva.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

➤ **Modalità di offerta**

La vendita senza incanto verrà eseguita mediante asta telematica sincrona a partecipazione mista; pertanto, gli offerenti, **entro le ore 12.00 del giorno 26/09/2025**, potranno alternativamente presentare offerta irrevocabile d'acquisto **in via telematica**, ovvero **in forma cartacea**.

**A) Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica**

L'offerta dovrà essere predisposta secondo le modalità ed i contenuti previsti dal D.M. 26/2/2015, n. 32, artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)).

In particolare, l'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderanno depositati 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015, riportato nell'ordinanza di vendita cui si rinvia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà 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 u.c. c.p.c. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

**B) Modalità di presentazione dell'offerta in forma cartacea**

L'offerente dovrà depositare l'offerta irrevocabile d'acquisto presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, anche sede dell'I.V.G. di Mantova, sita in S. Giorgio di Mantova, Via Primo Maggio n. 3 (dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 12.00), mediante dichiarazione in bollo (pari ad € 16,00) in busta chiusa, sulla quale dovranno essere scritti solamente il nome di chi deposita materialmente la busta (che può essere persona diversa dall'offerente), il numero dell'esecuzione e la data della vendita. Il fac-simile della dichiarazione di offerta è rinvenibile on line sul sito [www.tribunale.mantova.it/modulistica.aspx - modello E5](http://www.tribunale.mantova.it/modulistica.aspx - modello E5). Il personale della CASA DELLE ASTE offrirà assistenza circa le modalità di partecipazione alle aste e di presentazione delle offerte.

Sia nel caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, che in forma cartacea, **dovranno essere indicati:**

a) i dati identificativi dell'offerente, ed in particolare:

- se l'offerente è persona fisica: 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). La busta dovrà contenere copia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale dello stesso (per i cittadini stranieri, copia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità), lo stato civile e, 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 del c.c.; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale;
- se l'offerente è persona giuridica/ente: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, nonché il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del rappresentante legale; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli sia attribuito il codice fiscale, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 26/02/2015 n. 32, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b) i dati identificativi del lotto, nonché la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

Dott.ssa Poltronieri Arianna

- c) l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di euro) che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che comunque 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 e del bando di vendita;
- f) ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta;

Inoltre, nel caso di offerta depositata in modalità telematica dovrà essere indicato l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste per legge. Mentre, nel caso di offerta depositata in modalità cartacea, l'offerente dovrà indicare il luogo della propria residenza, o eleggere il proprio domicilio nel Comune di Mantova.

Si avverte espressamente che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente, se persona fisica, nonché (i) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (ii) del rappresentante legale, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi dell'autorità giudiziaria, se l'offerente è un soggetto incapace; (iii) per i cittadini di Stato estraneo alla Comunità Europea, la fotocopia di valido documento legittimante la permanenza in Italia) o del rappresentante legale, se l'offerente è persona giuridica;
- nel caso l'offerente sia una persona giuridica deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, il codice fiscale e la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante, i cui poteri devono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o ovvero da delibera dell'assemblea dei soci autenticata dal notaio
- la copia della visura camerale aggiornata ed in corso di validità, nonché eventuale documentazione attestante la legittimazione dell'effettivo firmatario ad agire in nome e per conto dell'offerente;
- prova del versamento della cauzione, che deve essere almeno pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la **cauzione** potrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato (da allegare all'offerta in originale ed in copia), ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Mantova Esec. Imm. RGE n. 62/2024", aperto presso Banca Patrimoni Sella &

Dott.ssa Poltronieri Arianna

C. S.p.A., Filiale di Mantova, con IBAN: IT 07 Q 03211 11500 052719284100, ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa).

Se, invece, l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario su conto corrente anzi detto.

**Qualora la cauzione sia versata anticipatamente mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, e dovrà essere allegata la copia del bonifico, da cui risulti data ed ora di effettuazione ed IBAN del C/C sul quale è stata addebitata la somma. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta (ossia accredito entro il 23/09/2025).**

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c. esclusivamente da un Avvocato, il quale, qualora rimanga 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.

Nel caso il creditore che abbia depositato istanza di assegnazione a favore di un terzo sia rimasto assegnatario, 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, e 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.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, od *on line*, nel giorno e nell'ora sopra indicate. Si precisa che potrà partecipare fisicamente, personalmente o a mezzo dell'avvocato opportunamente delegato, 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 dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita, a cui si rinvia.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

➤ **Disciplina generale della gara**

**A) In caso di offerta unica**

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti di un quarto (offerta minima), si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore istante; (iii) 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: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**B) In caso di più offerte**

Se vi saranno più offerte valide, il Professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti (sia telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, che gli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente o a mezzo di avvocato delegato) ad una gara sull'offerta più alta con **rilancio minimo euro 5.000,00**.

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 sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega 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 delegato, 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 potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato, dispone la vendita a favore del migliore offerente (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).

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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, al contrario, l'offerta più alta, o più vantaggiosa, risulti 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e non può essere ritirata.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cure e spese della Procedura.

➤ **Versamento del saldo prezzo**

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) ed una somma approssimativamente pari ad un importo del 15 % del prezzo di aggiudicazione, a titolo di anticipazione provvisoria degli oneri tributari/spese, dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura già indicato sopra. L'aggiudicatario, effettuato il versamento del saldo prezzo e delle spese a mezzo bonifico bancario, dovrà contestualmente far pervenire al Professionista delegato l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio);

Qualora il creditore fondiario ne faccia esplicita richiesta ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5 comma, dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura con le modalità sopra dette, entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

A tal fine: (i) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione; (ii) il Professionista delegato, calcolate

Dott.ssa Poltronieri Arianna

approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese di procedura, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate, nei termini indicati in offerta.

Nel caso il creditore fondiario non si attivi precisando il proprio credito nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico sul conto corrente della Procedura sopra indicato.

L'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento anche ricorrendo ad un **contratto di finanziamento** con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., indicando se possibile nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante. In tale ipotesi, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del prezzo ai sensi del richiamato art. 585 co. 3 c.p.c., producendo in ogni caso la relativa documentazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere versate sul conto della Procedura direttamente dall'Istituto di credito mutuante.

Qualora venga meno il versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato in offerta (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

➤ **Oneri accessori di trasferimento e spese**

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario/assegnatario, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, i compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento. Gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono anticipati dall'aggiudicatario e gli saranno successivamente restituiti dalla Procedura.

Il Professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le relative modalità di versamento delle somme residue, che dovrà comunque avvenire entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, o il minor termine indicato in offerta.

L'anticipazione delle spese, stimata approssimativamente al 15% del prezzo di aggiudicazione, è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali e successive richieste di integrazione o restituzione.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo etc..) producendo la relativa documentazione, già in sede di offerta, ovvero di emissione del decreto di trasferimento.

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.

➤ **Pubblicità**

Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c., pertanto, l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la perizia di stima completa di fotografie e planimetrie saranno disponibili per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti web [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it). L'avviso di vendita in estratto verrà pubblicato sul quotidiano locale La Gazzetta di Mantova.

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

**FATTA AVVERTENZA**

I beni sopra indicati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. - D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e comunque facendo espresso riferimento alla perizia di stima allegata; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Si evidenzia, in ogni caso, che le vendite di cui al presente avviso non sono soggette ad alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità, differenze di misura, nè potranno essere revocate per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi ad esempio quelli urbanistici o derivanti da eventuale necessità di adeguamenti di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, ecc.) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo.

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

Nel caso in cui 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 la

Dott.ssa Poltronieri Arianna

precisazione che qualora l'immobile sia abitato dal debitore/i esecutato/i e/o dai suoi/loro familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento.

Oltre a quanto già indicato in precedenza, si evidenzia:

- che viene riservata al GE la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**Maggiori informazioni potranno essere acquisite** presso:

- il Custode Nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (Sovemo – cod. fiscale: PRCFNC50L27A241T), Tel.: 0376/220694, e.mail: immobiliaremantova@sovemo.com;
- il Professionista Delegato Dott.ssa Arianna Poltronieri, telefono: 3394537679

**Per la visita dell'immobile** si dovranno prendere accordi con il suddetto Custode.

La richiesta di visita degli immobili potrà essere effettuata unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – sito: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) – selezionando la procedura.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492 co. 2 c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio.

Roncoferraro, addì 20/06/2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Arianna Poltronieri

Dott.ssa Poltronieri Arianna