

TRIBUNALE DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2025**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI**
PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT.SSA ARIANNA POLTRONIERI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – 1° VENDITA
Asta telematica sincrona a partecipazione mistaGestore telematico: Zucchetti software giuridico S.r.l. – www.fallcoaste.it

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

VISTO

il provvedimento del 09 dicembre 2025 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' AVVISOche il **giorno 09 APRILE 2026 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:** Villetta a schiera sita in Viadana (MN) - Via G. Garibaldi n. 84, ed identificata al catasto Fabbricati del medesimo comune – Foglio 107 Mapp. 348 Sub. 408 – Categ. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. Cat. 135 mq., Rendita Cat. € 418,33.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato ed è ubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare denominato "Condominio Corte" nel centro abitato di Viadana. L'accesso avviene mediante transito pedonale su area scoperta comune.

L'abitazione è dotata di una porzione di area sul fronte principale e di un'ampia area cortiva sul retro, entrambe di proprietà esclusiva. Il piano terra è composto da

Dott.ssa Poltronieri Arianna



ingresso, soggiorno, cucina abitabile ed un bagno, mentre al piano primo sono presenti un disimpegno di distribuzione ai vani, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un vano ripostiglio ad uso promiscuo e due balconi scoperti. Mediante vano scala interno si accede inoltre al piano interrato dove è presente un'autorimessa singola (ivi identificata come Bene n. 2).

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

- **BENE N. 2:** Garage sito in Viadana (MN) - Via G. Garibaldi n. 86, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo comune - Foglio 107 Mapp. 348 Sub. 367 - Categ. C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq., Sup. Cat. 19 mq., Rendita Cat. € 33,88.

Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da ingresso al civico 86 di Via Garibaldi e transito carraio su area comune. E' caratterizzata da muratura e solaio in struttura di C.A., pavimento in ceramica, serramento basculante metallico, porta di accesso al vano scala di collegamento al piano terra dell'abitazione sovrastante, impianto elettrico con canalizzazioni a vista, punto luce a soffitto.

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

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del 07/11/2025 e successiva integrazione del 09/01/2026 redatte dal perito estimatore Geom. Salvagni Andrea, allegate agli atti della presente procedura, da intendersi qui integralmente richiamate e parte integrante del presente bando e che l'offerente dichiara di aver visionato e compreso.

Perti comuni e servitù

Le unità ivi indicate come Bene n. 1 e Bene n. 2, come desunto dall'atto di provenienza godono, secondo la proporzionale quota millesimale, delle seguenti parti comuni presenti all'interno del complesso immobiliare ove sono situate:

- area scoperta, camminamenti, corsia carraia, rampa e scale al piano interrato il tutto censito come bene comune non censibile al foglio 107 mapp. 348 sub. 346;
- area scoperta per accedere alla cabina elettrica censita come bene comune non censibile al foglio 107 mapp. 348 sub. 382.

Inoltre è presente una servitù industriale a favore di Enel Distribuzione S.P.A. a carico della cabina elettrica di cui al mapp. 708, nonché una servitù di passo pedonale e carraio per accedere alla cabina elettrica dalla pubblica Via Garibaldi gravante sull'area scoperta censita al mapp. 348 sub. 382.

Stato di occupazione

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato da uno dei comproprietari esecutati e dai propri famigliari, ed all'interno dei locali, sono presenti mobili ed oggetti di vario tipo.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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

Con riferimento allo stato di conservazione si evidenzia che nel Bene n. 1 sono presenti numerose tracce di umidità di risalita prevalentemente sulle murature del piano terra e del piano interrato, con relativo distacco di porzioni di intonaco; si evidenzia, altresì che il piano interrato (Bene n. 1 e Bene n. 2) è sottoposto a continue e rilevanti infiltrazioni di acqua piovana.

Non sussiste corrispondenza catastale. In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale agli atti e lo stato reale dei luoghi, riconducibili ad errori di rappresentazione grafica; si è provveduto, pertanto, alla redazione e deposito di denuncia di variazione al catasto fabbricati, registrata in data 16/10/2025 al prot. MN0101825 per ripristinare la conformità catastale allo stato dei luoghi.

Con riguardo alle caratteristiche costruttive l'abitazione (Bene n. 1) è dotata di struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. e murature in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano tradizionale in latero cemento, mentre la struttura di copertura è in orditura lignea di travi, travetti e assito, con sovrastante manto in coppi. L'impianto elettrico è costituito da linee sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice e prese da 10A in ogni locale. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con radiatori e caldaia pensile Baxi, installata nel disimpegno del piano primo. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato con tinta tenue. Serramenti esterni quali finestre e porte finestre in legno con vetro camera dotati di oscuri esterni in legno, ad eccezione della finestra del bagno al piano primo che risulta priva di oscuramento. Portoncino d'ingresso blindato cieco con sopraelevazione. Porte interne in legno tamburato con specchiature e porta REI di accesso al vano scala di collegamento con il piano interrato.

Entrambi i bagni presenti sono dotati di sanitari in porcellana di tipo tradizionale quali lavabo, bidet, tazza wc e piatto doccia in sufficiente stato manutentivo. La scala interna di collegamento fra piano terra e piano primo è rivestita in pietra naturale e dotata di balaustra in ferro lavorato. L'area cortiva sul fronte è delimitata dalla zona comune mediante recinzione realizzata con muretto e sovrastante elementi in ferro tinteggiati, mentre l'area sul retro è parzialmente pavimentata, completata da area verde e delimitata sui confini laterali mediante una rete metallica.

In relazione all'urbanistica si evidenzia che gli immobili (Bene n. 1 e n. 2) sono ubicati all'interno del vigente P.G.T. in zona identificata nell'attuale Piano delle Regole in zona denominata "Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso" e regolata all'art. 13 delle vigenti N.T.A. [...]

Relativamente alla regolarità edilizia, il compendio immobiliare (Bene n. 1 e n. 2) non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono

Dott.ssa Poltronieri Arianna

presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il compendio immobiliare risulta agibile.

A seguito di richiesta accesso atti ed analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 05-027 del 11/05/2005;
- Permesso di Costruire n. 08-180 (rinnovo PDC 05-027) del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08-180 V2 del 20/01/2009;
- Richiesta Agibilità parziale prot. 16277 del 11/06/2012.

La suddetta richiesta di agibilità è stata oggetto di perfezionamento mediante deposito di documentazione integrativa in data 03/08/2012 e risultata attestata per silenzio/assenso.

Si ritiene doveroso precisare che nell'atto di provenienza veniva citata una richiesta di agibilità precedente (N. 08/180D del 27/05/2009) la quale è risultata archiviata in quanto non è stata ottemperata la richiesta di integrazione documentale.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra l'attuale stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato relativo al Permesso di Costruire n. 08/180 V2 del 20/01/2009:

Bene n. 1: - modifica delle dimensioni di larghezza e altezza di tutte le finestre e porte finestre ai piani terra e primo ad eccezione della finestra tonda del bagno al piano primo; - diversa geometria della scala interna; - irregolarità geometrica di alcune divisorie interne; - assenza dei pilastri interni raffigurati al piano primo dell'ultimo stato autorizzato.

Bene n. 2: diversa rappresentazione della geometria del muro divisorio tra autorimessa a vano scala di accesso al piano terra, riconducibile ad un'opera realizzata in sede di realizzazione e di mancata variante.

Per regolarizzare quanto di difforme riscontrato allo stato dei luoghi l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese al deposito di idonea pratica di sanatoria comprensiva di valutazione della sicurezza, il cui importo viene prudenzialmente stimato in € 6.000,00 per i costi tecnici ai quali sommare diritti ed oblazione amministrativa pari a circa € 2.000,00, salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico comunale relativamente alla regolarizzazione di quanto riscontrato. Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori. Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante solamente e strettamente ai fini estimativi della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione della relativa istanza.

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.

Spese condominiali

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

Dott.ssa Poltronieri Arianna

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 195,01

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.899,42

Importo spese straordinarie già deliberate, spese relative a lavori eseguiti di manutenzione straordinaria relativi al rifacimento del piazzale ed alla sistemazione e rifacimento del cortile comune: € 15.008,48

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 Geom. Salvagni Andre allegata agli atti della presente procedura.

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 determinare 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 e Bene n. 2**

Prezzo base d'asta come da ordinanza del GE: **€ 121.550,00=;**

Offerta minima: **€ 91.162,50=** (non inferiore di ¼ rispetto al prezzo base);

La vendita dei beni non è soggetta ad iva.

➤ **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 03/04/2026**, 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).

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

Dott.ssa Poltronieri Arianna

a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.fallcoaste.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 offertaapvp.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, ovverosia 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.

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**. 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, 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;
- 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.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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 Proc. Esec. Imm. n. 97/2025", aperto presso Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo Soc. Coop., Filiale di Mantova, con IBAN: IT22 P070 7611 5000 0000 0305 412, 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 31/03/2026).

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

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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.

➤ **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.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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 comparendo 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).

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.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

➤ **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 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

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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.

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, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it. L'avviso di vendita in estratto verrà pubblicato sul quotidiano locale La Gazzetta di Mantova.

Dott.ssa Poltronieri Arianna

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

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

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. Si precisa, altresì, che 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.

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.

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;

Dott.ssa Poltronieri Arianna

TRIBUNALE DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2025
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI
PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT.SSA POLTRONIERI ARIANNA

- 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 – 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 02/02/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Arianna Poltronieri