

19/09/2025

TRIBUNALE DI MANTOVA
Liquidazione Giudiziale n. 15/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Curatore: Dott.ssa Laura Rodella

PEC Procedura: lg15.2025mantova@pecliquidazionigiudiziali.it

Studio del Curatore: Via Mazzini, 22 - 46100 Mantova (MN)

Tel.: 0376.368470 / 0376.364470 - *E-mail:* laura@studiolanzoni.eu

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

1° Esperimento di vendita del 7/11/2025

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale n.15/2025, Dott.ssa Laura Rodella, visto il decreto in data 15 settembre 2025 con cui il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Arrigoni ha autorizzato la vendita in conformità al programma di liquidazione della procedura predisposto ai sensi dell'art. 213 CCII,

AVVISA

che il giorno **7 novembre 2025 alle ore 15:00**, presso la sede della Casa delle Aste di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n. 3 (coincidente con gli uffici dell'Ausiliario alla vendita So.Ve.Mo. S.r.l. IVG di Mantova), anche per il tramite del portale web www.fallcoaste.it del Gestore della vendita telematica, con **termine fino al giorno 4 novembre 2025 alle ore 12:00** per la presentazione delle offerte, si svolgerà un primo esperimento di

**VENDITA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

avente ad oggetto i beni immobili costituenti il seguente lotto.

LOTTO 1

Proprietà piena ed esclusiva dell'area edificabile (a destinazione artigianale/commerciale), priva di fabbricati, non urbanizzata, con una superficie catastale complessiva pari a 49.520,00 mq, facente parte del Piano Attuativo denominato "Poggio Reale", approvato con D.C.C. n. 85 del 28/10/2008, sita nel Comune di Mantova, frazione di Cittadella, Viale Poggio Reale, censita:

al Catasto dei Terreni del Comune di Mantova come segue:

- foglio 9 mappale 1 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 46 90 – R.D. € 30,04 – R.A. € 13,32;
- foglio 9 mappale 2 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 77 15 – R.D. € 49,41 – R.A. € 21,91;
- foglio 9 mappale 6 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 03 35 – R.D. € 2,15 – R.A. € 0,95;
- foglio 9 mappale 46 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 03 90 – R.D. € 2,50 – R.A. € 1,11;
- foglio 9 mappale 92 – qual. inc. prod. – cl. 1 – ha are ca 01 64 63 – R.D. € 5,95 – R.A. € 5,95;
- foglio 9 mappale 2393 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 01 65 88 – R.D. € 106,23 – R.A. € 47,12;
- foglio 9 mappale 2395 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 20 74 – R.D. € 13,28 –

R.A. € 5,89;

- foglio 7 mappale 315 – qual. prato irr. – cl. 2 – ha are ca 00 10 40 – R.D. € 8,70 – R.A. € 8,59;

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova come segue:

- foglio 9 mappale 91 – cat. F1– cons. 225 mq.

Confini in senso N.E.S.O.:

- in merito ai mappali 2, 6, 92, 2393, 2395 e 91, in corpo unico con Strada comunale della Montata (viale Poggio Reale), rag. mappale 2396, rag. mappale 56, canale "Parcarello", rag. mappale 2394, rag. mappale 82, rag. mappale 47, fosso con oltre mapp.li 36, 31, 26, 2386, 2392, 2387, 21, 18, 16, canale con oltre limite di foglio, rag. mappale 93, rag. mappale 70 e rag. mappale 71;
- in merito ai mappali 1 e 46, in corpo unico con canale "Parcarello", Strada comunale della Montata (viale Poggio Reale) e ancora canale "Parcarello";
- in merito al mappale 315, con il canale "Parcarello", Strada comunale della Montata (viale Poggio Reale) e rag. mappale 53;

salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T56413/2025 del 14 aprile 2025 e T277934/2025 del 17 aprile 2025) e di fatto.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base

Il **Lotto 1** viene venduto al prezzo base di **euro 615.000,00**.

Offerta minima

Le offerte di acquisto saranno considerate efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, la c.d. "Offerta minima", e così non inferiore ad **euro 461.250,00**. Resta ferma in ogni caso la previsione di cui all'art. 217 CCII, da intendersi qui integralmente richiamato.

Offerte in aumento in caso di gara

In occasione della procedura di vendita, in presenza di una pluralità di offerte valide verrà disposta una gara al rialzo tra gli offerenti da svolgersi con offerte in aumento, i c.d. "rilanci", in misura non inferiore ad **euro 5.000,00**.

STATO DEI BENI E CONDIZIONI DELLA VENDITA

Migliore descrizione dei beni immobili nella relazione tecnica dell'Esperto

I beni immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere (con particolare ma non esclusivo riguardo alle servitù di passaggio, metanodotto ed acquedotto), nella relazione tecnica di stima predisposta in data 9 settembre 2025 dal Geom. Glauco Zunica, Esperto stimatore nominato dal Curatore ai sensi dell'articolo 129 comma 2 CCII.

La relazione dell'Esperto, agli atti della procedura di liquidazione giudiziale n. 15/2025, deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita con cui viene congiuntamente pubblicata.

Stato di occupazione

I beni immobili costituenti il Lotto 1 sono liberi da rapporti di locazione e da altre forme di occupazione.

Si precisa che i beni medesimi sono affidati alla custodia di So.Ve.Mo. S.r.l. – IVG di Mantova e che, se necessario a seguito di eventuale futura occupazione (allo stato non riscontrabile), l'ordine di liberazione dei beni immobili costituenti il Lotto 1 verrà adottato dal Giudice Delegato ai sensi dell'articolo 216 comma 2 CCII, su istanza che il Curatore provvederà a presentare una volta conclusa la loro liquidazione (per effetto dell'aggiudicazione e del conseguente incasso del prezzo di vendita), per essere poi eseguito dall'Ausiliario.

Posizione edilizia e urbanistica

Per quanto attiene alla posizione edilizia e urbanistica, si richiamano integralmente le risultanze della relazione tecnica predisposta dall'Esperto, Geom. Glauco Zunica, nella quale l'Esperto evidenzia come i beni costituenti il Lotto 1 siano stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- presentazione di "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE" P.G. n. 11302 del 24.04.2006;
- adozione di "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE" P.G. n. 10626 del 29.03.2007 con verbale di deliberazione di Consiglio Comunale di Mantova n. 85 prot. gen. n. 10626/2007 del 28.10.2008;
- avvio del procedimento per sanzione amministrativa di rimessione in pristino prot. n. 27178 del 03.04.2006 per "[...] aver effettuato interventi di trasformazione del bosco d'alto fusto in località Poggio Reale nel Comune di Mantova, in assenza di autorizzazione paesaggistica [...]";
- richiesta di adozione e approvazione della Variante del "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE" P.G. 1843 del 19.01.2010;
- richiesta di integrazione documentali/modifiche progettuali prot. 00005214 del 15.02.2010 in riferimento alla richiesta di adozione e approvazione della Variante del "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE";
- comunicazione di archiviazione pratica P.G. 1843/2010 del 06.02.2024 in riferimento alla richiesta di adozione e approvazione della Variante del "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE".

Destinazione urbanistica/Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova in data 12 maggio 2025 n. 43579/25 di P.G., allegato alla suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 9 settembre 2025, agli atti della presente procedura esecutiva, per i beni immobili costituenti il Lotto 1 oggetto di vendita risulta che:

"[...] le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 7 Mapp. 315 e Fg. 9 Mapp. 1-2-6-46-91-92-2393-2395:

Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Poggio Reale" approvato con D.C.C. n.85 del 28.10.2008) che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto (tav. PP 01):

- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica media:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.1

Il Mapp. 2393 del Fg. 9 risulta sottoposto a dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii., del "Sistema dei Laghi di Mantova, del canale Rio, dei ponti dei Mulini e di San Giorgio" e contestuale tutela indiretta ai sensi degli artt. 45, 46 e 47 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, dei "Terreni in sponda sinistra dei laghi di Mezzo ed Inferiore" (Decreto Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 15.05.2009 - prot. Soprintendenza BB.AA.PP. di Brescia-Cremona-Mantova n.5642 del 20.05.2009) ed in particolare ricadente nell'Ambito 1 della suddetta tutela indiretta.

I mappali richiesti risultano interessati 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.

I Mapp. 92-2393 del Fg. 9 risultano in parte interessati dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014 [...]".

Il tutto come meglio specificato nella relazione tecnica di stima dell'Esperto stimatore redatta in data 9 settembre 2025.

Ulteriori precisazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 9 settembre 2025, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto: **(i)** che una porzione dell'area oggetto di vendita compresa nel Piano Attuativo "Poggio Reale" più sopra menzionato si configura come bosco tutelato ai sensi sia della normativa regionale (L.R. 27/2004) sia della normativa nazionale (D.LGS. 42/2004); tale porzione di territorio è posta a sud del comparto verso il lago di mezzo; **(ii)** che una parte dell'area oggetto di vendita è ricoperta da una folta vegetazione spontanea e da residui di sfalci di vegetazione; circostanza che ha reso alcune porzioni dell'area stessa inaccessibili; **(iii)** che non è stata eseguita dall'Esperto alcuna valutazione in merito all'eventualità che la predetta porzione di area ricoperta da vegetazione spontanea possa essere caratterizzata come bosco ai sensi della L.R. 27/2004 e conseguentemente alcuna quantificazione degli eventuali costi che tale vincolo potrebbe generare; **(iv)** che non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; **(v)** che la porzione di area di cui al foglio 9 mappale 91 facente parte del Lotto 1 è oggetto di pattuizioni e precisazioni contenute nell'atto del Notaio Dott. Giuseppe Nicolini, rep.22217 del giorno 11.05.1965, trascritto a Mantova il 04.06.1965 ai nn. 3917/2528 richiamate nell'ulteriore titolo di provenienza del Notaio Dott. Fabio Vaini, rep.36558 del 10.12.2004, trascritto a Mantova il 30.12.2004 ai nn. 19217/11453; **(vi)** che sarà onere della parte offerente verificare l'esistenza e l'ammontare di eventuali oneri, adempimenti e/o obbligazioni che, in caso di aggiudicazione a suo favore, potrebbero essere a proprio carico anche in forza delle segnalazioni di cui ai punti (iii), (iv) e (v) che precedono; **(vii)** che, per quanto esposto al paragrafo "Posizione edilizia ed urbanistica", un soggetto terzo che volesse eseguire le trasformazioni urbanistiche previste nel Piano denominato "Poggio Reale", del quale fanno parte gli immobili oggetto di vendita, dovrà intraprendere nuovo iter autorizzativo.

Condizione dei beni ed esclusione di ogni garanzia

Si dà atto e si avvisa:

a) che tutti i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come visti e piaciuti, anche in relazione al Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n.

380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;

- b) che tutti i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- c) che la vendita dei beni non potrà essere revocata per alcun motivo o causa;
- d) che, trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 codice civile, all'aggiudicatario, fatta salva la garanzia per evizione, non competerà alcuna altra forma di garanzia, con la conseguenza che gli eventuali danni, oneri, costi o deprezzamenti derivanti da vizi o difetti, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri e costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico/edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché qualsiasi altro danno, onere, costo o deprezzamento derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella relazione tecnica dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, di indennizzo o di riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella stima del valore dei beni immobili oggetto della vendita;
- e) che la partecipazione alla procedura di vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dal verificare la situazione urbanistica, edilizia ed amministrativa dei beni immobili, nonché dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Modalità e termini di versamento del prezzo di vendita

La presentazione dell'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, il cui versamento è disciplinato nel prosieguo del presente avviso.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere al versamento del saldo del prezzo di vendita, dedotta la cauzione già versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 52913201510, intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 15/2025", presso la "Banca Patrimoni Sella & C. S.p.a.", Filiale di Mantova, da disporsi entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dei beni.

Si precisa che non sarà consentita alcuna forma di versamento rateale del prezzo.

Si indicano di seguito le coordinate IBAN del conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 15/2025 su cui disporre il bonifico bancario:

IT36Y0321111500052913201510

In forza del combinato disposto degli artt. 216 comma 8 CCII e 585 comma 4 CPC, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, dovrà fornire al Curatore le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo n. 231/2007 ("*Adempimento degli obblighi di adeguata verifica in materia di antiriciclaggio*").

Decadenza dell'aggiudicatario in caso di inadempimento

In caso di mancato integrale versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, come in precedenza indicato, saranno disposte dal Giudice Delegato i) la decadenza dall'aggiudicazione, ii) la confisca della cauzione che sarà definitivamente acquisita dalla procedura e iii) la condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza nell'eventualità in cui all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unitamente alla cauzione confiscata, risulti inferiore al prezzo della vendita precedente.

Trasferimento della proprietà dei beni e regime delle spese

La proprietà dei beni immobili verrà trasferita mediante atto notarile di cessione da stipularsi tra aggiudicatario e Curatore nel termine di 60 (sessanta) giorni dal versamento integrale del saldo prezzo, davanti a Notaio il cui nominativo sarà indicato dal Curatore con il verbale di aggiudicazione.

Tutte le spese dell'atto notarile e conseguenti (compenso e spese del Notaio, imposte e tasse di trasferimento, ecc.) saranno a carico della parte aggiudicataria/acquirente e dovranno essere versate contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita, So.Ve.Mo. S.r.l. - IVG di Mantova, determinato nella misura del 2%, oltre IVA 22% da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione, che dovrà essere versato direttamente a favore dell'Ausiliario nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

Cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli

Si dà atto che verrà effettuata a cura e spese della parte aggiudicataria/acquirente la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie nonché delle trascrizioni della sentenza che ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale, dei pignoramenti, dei sequestri e degli altri vincoli gravanti i beni immobili venduti, cancellazione che su istanza del Curatore sarà ordinata con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217 comma 2 CCII, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Altre norme applicabili

Si dà atto e si avvisa:

- che, ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII, entro cinque giorni dall'aggiudicazione il Curatore provvederà ad informare il Giudice Delegato ed il Comitato dei creditori in ordine agli esiti della procedura competitiva di vendita, mediante deposito in cancelleria del relativo verbale;
- che, ai sensi dell'art. 217 comma 1 primo capoverso CCII, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del Comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso Comitato dei creditori, potrà *"sospendere le operazioni di vendita, con decreto motivato, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216 comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo"*;
- che, ai sensi dell'art. 217 comma 1 secondo capoverso CCII, in caso di aggiudicazione a fronte di una offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore al quarto (e quindi non inferiore alla c.d. offerta minima), il Giudice Delegato potrà comunque *"impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito"*.

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA

Termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate a pena di inefficacia, in via alternativa con modalità telematica o con modalità cartacea, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 4 novembre 2025.**

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

Quale Gestore della vendita telematica per la presente procedura competitiva è stata designata la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., che provvede ad ogni attività **per il tramite del portale web "www.fallcoaste.it"**.

Le offerte di acquisto in via telematica dovranno essere presentate in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12, 13 e 14 del Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, nonché sulla base delle istruzioni contenute nel "Manuale Utente", che risulta:

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>
- reperibile al link <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>
- reperibile sul portale web del Gestore della vendita telematica.

L'offerente sarà onerato del pagamento del **bollo di euro 16,00** in via telematica, allegando la relativa ricevuta all'offerta.

Le offerte di acquisto vengono presentate tramite un modulo web raggiungibile dal portale del Gestore della vendita telematica, a sua volta accessibile anche sul Portale delle Vendite Pubbliche tramite un link presente nella scheda relativa ai beni immobili oggetto di vendita (nel portale del Gestore cliccare "Iscriviti alla vendita" e seguire poi tutti i passaggi).

Al fine di poter presentare l'offerta in via telematica, l'offerente deve disporre in via alternativa:

- di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella PEC identificativa, utilizzabile al solo fine della partecipazione alla vendita telematica, prevista dall'articolo 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- di una casella PEC "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta (come previsto dall'articolo 13 comma 5 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta s'intende presentata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si segnala:

- che l'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia, cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it
- che, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione il disposto di cui all'articolo 15 del citato D.M. n. 32/2015.

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Le offerte di acquisto in formato cartaceo (c.d. formato analogico) devono essere depositate **presso la sede della Casa delle Aste di Mantova** in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n.3 (coincidente con gli uffici dell'Ausiliario alla vendita So.Ve.Mo. S.r.l. - IVG di Mantova, aperti al pubblico dal lunedì al venerdì nell'orario 09:00/12:00), mediante **dichiarazione scritta in bollo da euro 16,00** all'interno di una busta chiusa senza segni di riconoscimento, all'esterno della quale il personale addetto alla ricezione provvederà ad annotare soltanto il numero identificativo della procedura di liquidazione giudiziale, la data dell'esperimento di vendita e, previa identificazione mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento, il nome del soggetto che materialmente esegue il deposito dell'offerta.

Le offerte scritte devono contenere:

- l'indicazione della procedura cui si riferisce l'offerta ("*Liquidazione Giudiziale n. 15/2025 Tribunale di Mantova - Curatore Dott.ssa Laura Rodella*") e della data dell'esperimento di vendita;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:
 - se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato; dati anagrafici e fiscali del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; dati anagrafici e fiscali del rappresentante (genitore, tutore, ecc.) dell'offerente incapace;

- se persona giuridica (società, associazione, ente, ecc.): denominazione o ragione sociale, codice fiscale, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza;
- l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo e-mail e/o PEC;
 - l'indicazione del lotto o dei dati identificativi dei beni oggetto dell'offerta;
 - l'indicazione del prezzo che viene offerto;
 - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che dovrà essere comunque **non superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (con la precisazione che, in caso di indicazione di un termine superiore o di mancata indicazione di un termine, troverà comunque applicazione il termine massimo di 120 giorni);
 - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dall'Esperto Geom. Glauco Zunica;
 - l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettarne le condizioni;
 - la sottoscrizione dell'offerente.

Documenti da allegare dell'offerta

Alle offerte di acquisto presentate sia in via telematica che in formato cartaceo, **a pena di inammissibilità**, devono essere allegati (anche ad integrazione di quanto prescritto dall'articolo 12 del D.M. n. 3272015):

- a) nell'ipotesi di offerente persona fisica, la copia del **documento d'identità in corso di validità** i) dello stesso offerente, ii) del coniuge nell'eventualità in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e iii) del rappresentante legale/assistente dell'offerente incapace (genitore, tutore, amministratore di sostegno, ecc.), unitamente a copia conforme del provvedimento autorizzativo emesso dalla competente autorità giurisdizionale;
- b) nell'ipotesi di offerente persona giuridica (società, associazione, ente, ecc.), i) la copia del **documento d'identità in corso di validità** del rappresentante che firma per la persona giuridica, ii) una **visura camerale con data anteriore di non oltre 30 giorni** relativa alla persona giuridica e iii) una **copia conforme notarile** della ulteriore documentazione eventualmente necessaria per comprovare l'integrazione dei poteri di firma del rappresentante (verbale del consiglio di amministrazione o dell'assemblea soci che autorizza il legale rappresentante, procura speciale notarile, ecc.);
- c) la documentazione comprovante il versamento della **cauzione** non inferiore al 10% del prezzo offerto (contabile del bonifico o assegno circolare);
- d) **una dichiarazione scritta** con cui l'offerente assume l'impegno a provvedere al pagamento del **compenso dell'Ausiliario So.Ve.Mo. S.r.l.** nella misura del 2%, oltre IVA 22%, da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione.

Versamento della cauzione

L'offerente, a pena di inammissibilità dell'offerta, deve versare una cauzione **di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**.

Se l'offerta viene presentata in via telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 52913201510 intestato a "Liquidazione Giudiziale 15/2025" presso - Filiale di Mantova, alle seguenti coordinate IBAN:

IT36Y0321111500052913201510

La copia della contabile bancaria comprovante l'avvenuta esecuzione del bonifico deve essere allegata, a pena di inammissibilità, all'offerta telematica.

Se l'offerta è invece presentata in formato cartaceo, la cauzione può essere versata in alternativa:

- mediante assegno bancario circolare non trasferibile - o titolo equivalente: assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) - intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 15/2025 - Curatore Dott.ssa Laura Rodella";
- mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 15/2025, come sopra indicato.

L'originale dell'assegno circolare o la copia della contabile bancaria comprovante l'esecuzione del bonifico devono essere inseriti, a pena di inammissibilità, nella busta chiusa contenente l'offerta cartacea.

In ogni caso, se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Si precisa che **il bonifico** avente ad oggetto il versamento della cauzione **dovrà risultare accreditato sul conto corrente beneficiario almeno due giorni prima della data di svolgimento della procedura competitiva (e pertanto entro il 5 novembre 2025)**, così da consentire al Curatore la verifica del buon fine del versamento.

In caso di mancata aggiudicazione all'offerente, la restituzione della cauzione avrà luogo:

- mediante riconsegna dell'assegno circolare in occasione dello stesso esperimento di vendita;
- mediante rimborso del bonifico bancario entro dieci giorni dall'esperimento di vendita.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta di acquisto presentata, sia con modalità telematica sia con modalità cartacea, sarà considerata irrevocabile.

Conseguentemente, il Curatore potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato in qualsiasi modo di revocare l'offerta o non sia comparso presso la Casa delle Aste in occasione della gara o non si sia collegato alla piattaforma del Gestore della vendita telematica per partecipare alla gara.

Inammissibilità dell'offerta per persona da nominare

Si precisa che non trova applicazione la previsione dell'art. 579 comma 3 CPC (offerta presentata dall'Avvocato per persona da nominare), trattandosi di disposizione non richiamata dall'art. 216 CCII.

Conseguentemente ogni offerta per persona da nominare sarà dichiarata inammissibile.

Modalità di svolgimento della procedura di vendita

Il giorno e l'ora fissati per l'esperimento di vendita, presso la sede della Casa delle Aste, il Curatore, coadiuvato dall'Ausiliario So.Ve.Mo. S.r.l., procederà alla verifica della regolarità delle offerte telematiche, collegandosi al portale web del Gestore della vendita telematica, nonché delle offerte cartacee depositate presso la stessa sede.

Qualora risulti presentata un'unica offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta, con conseguente aggiudicazione.

Allo stesso modo si procederà all'aggiudicazione nell'eventualità in cui l'unica offerta valida risulti inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (quindi non inferiore alla c.d. offerta minima), con salvezza dell'eventuale successivo provvedimento adottabile dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 comma 1 secondo capoverso CCII.

In caso di presentazione di più offerte valide, il Curatore, sempre coadiuvato dall'Ausiliario, inviterà gli offerenti ad una gara al rialzo.

Gli offerenti con modalità telematica prenderanno parte alla gara mediante accesso alla piattaforma del portale web del Gestore della vendita telematica, nel rispetto delle modalità di cui agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 del D.M. n. 32/2015.

Gli offerenti con modalità cartacea prenderanno invece parte alla gara comparando personalmente presso la sede della Casa delle Aste.

La gara si svolgerà partendo dall'offerta più alta con la previsione di un **rilancio minimo di euro 5.000,00.**

Si precisa che, nell'individuare l'offerta più alta, il Curatore terrà conto in successione:

- dell'ammontare del prezzo offerto;
- in subordine, a parità di prezzo, del minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- in ulteriore subordine, a parità di termine di versamento, dell'ammontare della cauzione;
- da ultimo, a parità di cauzione, dell'offerta presentata per prima.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi **nel termine di 1 (un) minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra indicato.

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 per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al Curatore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di offerte in aumento, il Curatore disporrà comunque l'aggiudicazione a favore di chi risulterà avere presentato l'offerta più alta, sulla base dei criteri sopra indicati.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate, l'offerta più alta risulti pari o superiore al prezzo base, il lotto verrà senz'altro aggiudicato.

Allo stesso modo si procederà all'aggiudicazione se l'offerta più alta risulti inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (quindi non inferiore alla c.d. offerta minima), con salvezza dell'eventuale successivo provvedimento adottabile dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 comma 1 secondo capoverso CCII.

L'aggiudicazione, una volta disposta, sarà considerata definitiva, dal momento che non potranno essere prese in considerazione nuove offerte migliorative che dovessero pervenire dopo la conclusione della gara.

CON L'ULTERIORE AVVISO

- che il presente avviso di vendita viene pubblicato, unitamente ad un estratto del decreto del Giudice Delegato che ha autorizzato la vendita ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, con relative fotografie allegate, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> e sui siti internet specializzati www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.ivgmantova.it e www.astagiudiziaria.com, nonché pubblicato per estratto sul quotidiano "Gazzetta di Mantova";
- che in caso di insufficienza delle notizie relative alla situazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di vendita di cui agli artt. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 della Legge n. 47/1985, o comunque in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà presentare la domanda di pratica edilizia in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita, ai sensi degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40, comma 6 della Legge n. 47/1985;
- che **per la visita** dei beni immobili oggetto di vendita deve essere fatta richiesta all'Ausiliario/Custode So.Ve.Mo. S.r.l. esclusivamente per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionando l'inserzione relativa



alla presente vendita e quindi selezionando l'apposita funzione denominata "Prenota visita";

- che maggiori informazioni possono essere acquisite:
 - presso il Curatore Dott.ssa Laura Rodella: Tel.: 0376.368470 / 0376.364470; E-mail: laura@studiolanzoni.eu;
 - presso l'Ausiliario alla vendita Sovemo S.r.l. IVG di Mantova: Tel.: 0376.220694; E-mail: immobiliaremantova@sovemo.com.



Mantova, 18 settembre 2025.



Il Curatore
Dott.ssa Laura Rodella

