

TRIBUNALE ORDINARIO di MANTOVA
Ufficio Esecuzioni

nella procedura esecutiva n.215 /2024 ruolo gen.esecuz.
promossa

DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Oggi 03/03/2026 sono comparsi Per [REDACTED]
[REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED] [REDACTED]

Per il debitore nessuno è comparso.

Il creditore insiste nell'istanza di vendita già depositata e nella liberazione dell'immobile

Il creditore procedente chiede l'applicazione della disciplina prevista dall' art. 41 d. lgs. 1.9.1993 n. 385.

Il GE, ex art. 41 d. lgs. 1.9.1993 n. 385, dispone che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 della disposizione indicata, versino direttamente alla banca nel termine fissato la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa.

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Mauro Pietro Bernardi

- esaminati gli atti e la documentazione depositata;
- premesso che l'esperto ha già depositato la stima del compendio pignorato;
- vista l'istanza di vendita avanzata da creditore munito di titolo esecutivo;
- valutato che va disposta la delega del compimento delle operazioni di vendita ad un professionista, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art.569 c.p.c.;
- rilevato che l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari;
- visto l'art. 560 c.p.c. nel testo attualmente vigente e rilevato che, in questa fase, non può essere ordinata la liberazione del cespite;

**ASSEGNA AL CUSTODE GIA' NOMINATO
I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI:**

- apporre all'esterno degli immobili un cartello con la scritta VENDESI, l'indicazione del numero e dell'anno della procedura nonché il numero telefonico del custode, visibile dalla pubblica via;
- accompagnare gli interessati a visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta, concordando per iscritto le visite e fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

DI S P O N E

procedersi alla vendita dei beni immobili indicati esattamente nella relazione di stima del perito, secondo la divisione in lotti dal medesimo proposta, e di seguito identificati:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Principe Amedeo 15**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	150	305	U	A2	1	5	108 mq	232,41 €	T-1	1011 sub 1
	12	150	302	U	C6	2	30	36 mq	21,69 €	S1	

tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art.569 c.p.c. , salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, considerato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della

procedura;

ritenuto che in questo primo periodo sia opportuno favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali e avvicinare a poco a poco l'utenza alle vendite telematiche per cui tra le modalità di vendite previste dal D.M. n.32/2015 si reputa di adottare il modello della vendita sincrona mista previsto dall'art.21, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematiche e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato;

DELEGA

le operazioni di vendita telematica sincrona mista

all'avv. Sara Zaniboni, già iscritto nel relativo elenco di cui all'art. 179 ter delle disp. di attuazione del c.p.c. per le operazioni di vendita dei beni pignorati.

FISSA

il termine di diciotto mesi per l'espletamento delle attività delegate, precisando che, entro un anno dalla emissione della presente ordinanza, il professionista delegato dovrà effettuare almeno tre esperimenti di vendita secondo i criteri di cui all'art. 591 II co. c.p.c., dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo, si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso,

STABILISCE

che tutte le vendite siano tenute presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 S. Giorgio Bigarello (MN),

tenuto conto che in forza del DM n. 32 del 2015 le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno necessariamente espletate sotto la cura del gestore, quale soggetto autorizzato dal giudice e controllato da un "referente", ossia del professionista delegato,

valutato che la scelta del gestore può essere effettuata in autonomia dal giudice ex art.68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel Registro gestori delle vendite telematiche,

NOMINA

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la GRUPPO EDICOM SPA, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 1.000,00 quale acconto sul compenso e fondo spese, disponendo che il creditore precedente versi entro trenta giorni tale somma, avvertendolo che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del giudice in ordine all' eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione,

DETERMINA

in favore del professionista delegato un ulteriore acconto di € 500,00, da versarsi sempre entro trenta giorni, unicamente finalizzato ai costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, avvisando sin d'ora che in difetto si procederà ex art.631 bis c.p.c., si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione; si precisa altresì che le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti, laddove siano presenti fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura;

Ai sensi dell'art.569 III co. c.p.c.,

STABILISCE

- **il prezzo base nell'importo pari al valore determinato dall'esperto nominato ridotto del 15%;**
- **l'offerta minima nell'importo pari al prezzo come sopra determinato ridotto del 25%;**



- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
- j. **ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;**
- k. termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e luogo della presentazione delle offerte se redatte in formato cartaceo;
- l. modalità della vendita (telematica sincrona mista);
- m. modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal giudice; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN per ipotesi che la cauzione sia versata mediante bonifico bancario; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi due giorni liberi dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte davanti a sé, presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 S.Giorgio Bigarello (MN); la disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- n. nome (Sovemo) e codice fiscale del custode (PRCFNC50L27A241T), con indicazione dell'indirizzo email (immobiliaremantovaovemo.com) e del numero telefonico (0376220694) specificando che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- o. siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati;
- p. precisazione che, al momento dell'offerta, se redatta in formato cartaceo, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- q. avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

- specificato che l'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007;

- evidenziato che:

- a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- b) è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- c) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.

DISCIPLINA ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Sarà il delegato che curerà tutti gli adempimenti pubblicitari, ovvero:

a) la pubblicazione della presente ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

b) la pubblicazione della presente ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet ex art. 490 c. 2 c.p.c. www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente"), www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it; www.progress-italia.it e www.asteanunci.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

c) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, contemporaneamente ed in modo coordinato, almeno 45 giorni prima del

termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti indicati inserendovi altresì: - l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; - l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; - l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

d) campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, svolgerà gli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco dei "siti di pubblicità autorizzati" tutti i siti internet indicati al punto b) che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c., garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità ed il portale del gestore della vendita telematica sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza attendere gli stessi al momento della richiesta di servizio;

- per le forme di pubblicità indicate al punto b) , c) e d) dovrà inviare una unica richiesta di svolgimento dei servizi alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità che successivamente inoltrerà alle altre Società titolari dei portali di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c. indicate nell'ordinanza di delega tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari di competenza (Astalegale.net S.p.A., A. Manzoni & C. S.p.A., IVG Mantova, Procedure Gestite e Servizi S.r.l, Gruppo Edicom S.p.a.)

La richiesta di svolgimento dei servizi ad alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà essere trasmessa almeno 60 giorni prima della data della vendita utilizzando l'apposita piattaforma "Richiesta online dei servizi", accessibile all'interno dell'Area Riservata ai professionisti di www.astegiudiziarie.it, avendo cura di compilare i dati relativi ai servizi richiesti e fornire i dati di intestazione della fattura (denominazione esatta del creditore, nome dell'esecutato, riferimento bancario interno es. NDG/BIP/FG/numero sofferenza), previo preliminare controllo che questi ultimi siano aggiornati.

Sarà in ogni caso cura e responsabilità del professionista:

- caricare la documentazione sul PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente

e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;
- acquisire entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;
- inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea
2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati

mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.573 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE

L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 ULTIMO CO.C.P.C.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte in forma cartacea devono essere presentate in busta chiusa presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 S. Giorgio Bigarello (MN) ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante, precisandosi che i poteri dell'offerente debbono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o dell'assemblea soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

4. All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), mentre se è depositata con modalità



il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle



operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

12. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

14. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

15. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

16. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme, erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante

all'aggiudicatario, dovranno essere versate dal medesimo mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

17. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c. anche ai seguenti:

- a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Per la redazione del verbale, il delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita;
- a depositare in SIECIC il verbale delle operazioni unitamente all'elenco redatto dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione 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 modalità di versamento delle somme residue.
- Ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma).



successiva asta da fissarsi entro un termine non superiore ai novanta giorni (art.591 II co. c.p.c.);

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- alla formazione del progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire) che sarà trasmesso al Giudice dell'Esecuzione il quale, esaminato ed effettuate le eventuali variazioni, lo depositerà in cancelleria: di tale adempimento la cancelleria darà avviso al professionista delegato.
- Il professionista delegato dovrà comunicare ai creditori e al debitore l'avvenuto deposito in cancelleria del progetto di distribuzione da parte del G.E. onde consentirne la consultazione.
- *L'approvazione del progetto di distribuzione dovrà avvenire, stante la natura generale della disposizione di cui all'art. 127 ter c.p.c., secondo le modalità della trattazione scritta come regolate da tale norma e, quindi, come specificate nella circolare interna del 5-9-2023.*
- Solo qualora le parti siano in disaccordo il delegato rimetterà gli atti al giudice delle esecuzioni che provvederà, ex art.512 c.p.c., previa fissazione di apposita udienza, alla risoluzione della controversia. Il verbale d'udienza di approvazione del progetto sarà depositato in SIECIC;
- il progetto di distribuzione dovrà essere redatto previa acquisizione – dal creditore precedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi altri ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
- in tutti i casi in cui si sia addivenuti ad aggiudicazione, all'atto della richiesta ai creditori della precisazione del credito il Delegato notizierà altresì le società che curano la pubblicità ed il gestore della vendita telematica che è in corso la predisposizione del progetto di distribuzione, assegnando loro termine di trenta giorni per comunicare al professionista stesso l'eventuale pendenza di insoluti per i servizi prestati. In tal caso, la Società trasmetterà entro detto termine al Delegato le relative fatture e richiederà la collocazione dei relativi importi in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 c.c.;
- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n.

59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119 secondo il format ministeriale;

- ad accertare, prima della predisposizione del progetto di distribuzione, se siano stati corrisposti al perito stimatore i compensi liquidati dal Giudice sia a titolo di acconto sia a titolo di saldo e, in caso negativo, di provvedere, in sede di approvazione del riparto, a corrispondere gli importi dovuti, quali spese in prededuzione, deducendoli dal ricavato della vendita.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

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

- c) che 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;

- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet **siti** www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progress-italia.it, www.asteannunci.it;

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

- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione (artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

- a) Ricevuta segnalazione dal Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di 60 giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.).

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al delegato, all'esecutato, al custode e al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c..

invita

il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di €10.000,00 a riferire a questo giudice e contestualmente allegare - per il SIECIC - la nota di trascrizione al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis c.p.c.

Si segnala sin d'ora che qualora senza giustificato motivo il professionista non provvederà ad effettuare nel periodo quantomeno 3 tentativi di vendita si procederà alla revoca dell'incarico.

Il giudice dell'esecuzione immobiliare

dott. Mauro Pietro Bernardi



Firmato Da: MAURO PIETRO BERNARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 26077c66551daf1962a6a76719f9f645

