

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 167/2025 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

Professionista Delegato: AVV. ANDREA PIAZZI STEININGER

Via Giuseppe Mazzini 22 – 46100 Mantova

Tel. 0376-4028 - Fax 0376-1999870

e-mail: andrea.piazzi@bdglex.it – PEC: andrea.piazzisteininger@mantova.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista Delegato AVV. ANDREA PIAZZI STEININGER

VISTA

l'ordinanza emessa in data 15 settembre 2026 con la quale il Giudice dell'Esecuzione DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione immobiliare in epigrafe ed ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la Società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it.

DÀ AVVISO

che il giorno **lunedì 18 gennaio 2027 alle ore 11:00 e segg.**, alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo, con modalità **telematica sincrona mista**, la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Ubicazione dei beni

Comune di Borgo Virgilio (MN) – Sezione Borgoforte (già Comune di Borgoforte), località Romanore, Via Mantova n. 834/B

Diritti oggetto di vendita

Piena proprietà (1/1) dei beni sotto descritti

Descrizione dei beni

Bene n. 1 – Fabbricato civile: abitazione con annesso rustico in corpo staccato, posta in Comune di Borgo Virgilio (MN), Via Mantova n. 834/B, località Romanore, a circa 1,5 km a nord di Borgoforte, sulla Strada Provinciale ex Statale n. 62 della Cisa. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra: al piano terra sono presenti la zona giorno con cucina e soggiorno, il bagno, il ripostiglio ed un locale di sgombero; al piano primo la zona notte con tre camere. Dal passo carraio posto sul lato ovest si accede all'area cortiliva (lati sud ed est), da cui si raggiunge l'ingresso dell'abitazione sul lato est.

Superficie convenzionale complessiva pari a 200,25 mq (abitazione 180 mq lordi; rustico 56 mq lordi, cortile 125 mq lordi).

Il fabbricato ha murature in mattoni, solai di interpiano e di copertura in latero cemento e manto di copertura in tegole di laterizio. Pareti interne intonacate e tinteggiate (rivestimento ceramico in cucina e bagno), pavimentazioni in monocottura, finestre in parte in legno e in parte in alluminio con vetro singolo, con scuri esterni in legno e/o tapparelle in pvc, porte interne in legno. L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico



sottotraccia e di impianto di riscaldamento con generatore a combustione ubicato nel locale di sgombero; al momento del sopralluogo gli impianti non risultavano funzionanti.

Ad est dell'abitazione è presente il rustico in corpo staccato, in mattoni a due piani, in stato fatiscente, con accesso al primo piano tramite una scala metallica verticale installata sulla facciata.

Bene n. 2 – Garage: autorimessa di 12 mq netti (13 mq lordi), con altezza interna media di 2,35 m e accesso dal lato sud attraverso un portone in lamiera a due ante. Il fabbricato, addossato per due lati al rustico e al muro di confine, ha murature in tavelle di laterizio e copertura in lastre di fibrocemento presumibilmente contenenti amianto; la pavimentazione interna è in battuto di cemento.

Bene n. 3 – Terreni: due piccoli terreni pertinenziali all'abitazione, di superficie catastale complessiva pari a 488 mq; il più piccolo (Mapp. 90), posto appena all'ingresso della proprietà, in parte pavimentato in calcestruzzo e in parte tenuto a giardino; il più grande (Mapp. 92), al margine est del compendio, tenuto a giardino; entrambi dotati di siepe perimetrale.

Identificazione catastale dei beni

I beni sopra descritti risultano censiti come segue (Comune di Borgo Virgilio, già Borgoforte):

Bene n. 1 – Catasto Fabbricati: Foglio 11, Particella 86, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale totale 207 mq, totale escluse aree scoperte 195 mq, Rendita Catastale 288,18 €, Piano T-1, graffato ai Mappali 91 sub 2, 89 sub 4 e 88 sub 2.

Bene n. 2 – Catasto Fabbricati: Foglio 11, Particella 88, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita Catastale 27,27 €, Piano T.

Bene n. 3 – Catasto Terreni: Foglio 11, Particella 90, Qualità Area rurale, Superficie 48 mq; Foglio 11, Particella 92, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 440 mq, Reddito dominicale 4,93 €, Reddito agrario 3,98 €.

STATO DELL'OCCUPAZIONE

Bene n. 1: l'immobile risulta **occupato dal debitore e dai familiari** (il nucleo familiare composto dai soggetti esecutati risulta ivi residente); al momento del sopralluogo l'abitazione risultava con le utenze scollegate e ancora arredata.

Bene n. 2: al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava completamente piena di masserizie.

Bene n. 3: come per Bene n. 1.

PREZZO BASE:

Prezzo base d'asta **Euro 38.250,00** (trentottomiladuecentocinquanta/00) – pari al valore di stima come da perizia (Euro 45.000,00) decurtato del 15% come da ordinanza di vendita.

OFFERTA MINIMA:

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima per partecipare alle operazioni di vendita deve essere pari ad almeno **Euro 28.688,00** (ventottomilaseicentottantotto/00) pari al prezzo base d'asta (euro 38.250,00) diminuito del 25% come da ordinanza di vendita.

AUMENTO MINIMO:

In caso di presentazione di più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara in aumento sull'offerta più alta, con aumento minimo di **euro 1.000,00** (euro mille/00).

La vendita dei beni NON è soggetta ad IVA.

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'Esperto stimatore, nella propria relazione di stima del 28/04/2026, attesta che per il Bene n. 1 (fabbricato) e per



il Bene n. 2 (garage) NON sussisteva corrispondenza catastale. In esecuzione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sono state quindi redatte nuove schede planimetriche con procedura DOCFA, con nuovi identificativi catastali a decorrere dal 26/03/2026 (Mapp. 86 sub 4, graffato ai Mapp. 91 sub 2, 89 sub 4 e 88 sub 2, per il Bene n. 1; Mapp. 88 sub 3 per il Bene n. 2). Per il Bene n. 3 (terreni) **sussiste** corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale esistente e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'Esperto segnala che l'abitazione (Bene n. 1) si trova in mediocre stato conservativo, con finiture decisamente datate, che il rustico in corpo staccato è una struttura fatiscente e che l'autorimessa (Bene n. 2) si trova in mediocre stato conservativo. Si rimanda all'elaborato peritale per l'approfondimento delle caratteristiche costruttive e una miglior descrizione dello stato dei luoghi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene n. 1 (fabbricato): l'Esperto stimatore attesta che l'immobile **NON risulta regolare** per la legge 47/1985; la costruzione è antecedente al 01/09/1967. NON sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Titolo edilizio reperito: Licenza di Costruzione n. 59/1974 del 27/07/1974 per «sistemazione casa», con Certificato di Agibilità rilasciato il 04/08/1975. Dalla lettura dell'unica pratica edilizia reperita non è possibile ricostruire il complessivo stato legittimo, in quanto gli elaborati rappresentano solo parzialmente l'immobile; ai fini della definizione dello «stato legittimo» ex art. 9-bis D.P.R. 380/2001 sono state reperite le planimetrie catastali di impianto del 04/12/1939.

Diffomità riscontrate: per l'abitazione, creazione di un'unica unità immobiliare a fronte delle originarie due, con eliminazione di una delle due scale di collegamento al piano primo, modifica della scala esistente, diversa distribuzione degli spazi interni e di talune forometrie, cambio di destinazione d'uso di taluni vani (compresa la realizzazione di un nuovo servizio igienico) e realizzazione di controsoffittature interne, eventualmente da rimuovere per garantire la conformità igienico-sanitaria; per il rustico, rimozione dei vani adibiti a ricovero animali e latrina, demolizione di un piccolo bassocomodo adibito a locale di sgombero e modesta rimodulazione degli spazi interni con modifica di talune forometrie.

Sanabilità: l'Esperto ritiene possibile ottenere l'accertamento di conformità ovvero provvedere alla rimessa in pristino, fatto salvo un adeguato confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale per la definizione della corretta modalità di regolarizzazione, con un costo indicativo di Euro 10.000,00 comprensivo delle spese tecniche e dell'oblazione ovvero dei costi di rimessa in pristino.

Bene n. 2 (garage): l'immobile **NON risulta regolare** per la legge 47/1985; la costruzione NON è antecedente al 01/09/1967 e l'immobile NON risulta agibile. NON sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici.

Il garage **risulta edificato in assenza di titolo edilizio e NON risulta sanabile** (non è consentita la sanatoria ex art. 40 L. 47/1985 e art. 46 d.P.R. 380/2001); andrà quindi prevista la demolizione per la rimessa in pristino dei luoghi, con un costo indicativo di Euro 4.000,00 comprensivo del regolare smaltimento delle lastre in fibrocemento.

Si segnala inoltre che, per entrambi gli immobili (Beni n. 1 e n. 2):

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nella relazione di stima, gli immobili (Fig. 11, Mapp. 86, 88, 89, 90, 91 e 92, Sezione A di Borgoforte) ricadono nel vigente Piano per il Governo del Territorio del Comune di Borgo Virgilio, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28) – per il Mapp. 89, in particolare, aree ed edifici di interesse storico architettonico e/o culturale (artt. 63 e 67) – e, quanto al Mapp. 92, in parte nel nucleo di antica formazione (NAF). Il compendio ricade in Fascia "C" del P.A.I. del fiume Po e in classe di rischio R2 (rischio medio) del P.G.R.A. (D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017).

Il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 d.P.R. 380/2001, relativo ai terreni (Bene n. 3, Mapp. 90 e 92), non è disponibile alla data del presente avviso; sarà successivamente allegato al decreto di trasferimento.

Le informazioni sopra riportate sono tratte dalla perizia e dagli atti della procedura. Si applicano le previsioni generali di cui alla sezione "Disciplina della vendita" in ordine all'assenza di garanzia per vizi o difformità e all'impossibilità di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI ARRETRATI

L'Esperto non segnala vincoli od oneri condominiali.

CUSTODE

È stato nominato custode dei beni oggetto del presente avviso di vendita l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. in persona del suo direttore sig. Franco Procissi (CF PRCFNC50L27A241T) (tel. 0376/220694 – e-mail immobiliare.mantova@sove.com). Si rammenta che per poter effettuare la visita dell'immobile pignorato deve essere inoltrata apposita richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

* * *

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri (anche condominiali), ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Stimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva.

* * * * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

- 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.
- 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, vizi 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.



- 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.

Si evidenzia 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) NON risultano attestazioni di prestazione energetica per l'immobile oggetto della presente vendita.
- c) 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.
- d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- e) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet indicati nel presente bando di vendita;
- g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le visure ipotecarie e catastali.

Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il DM 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.

EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA

Si precisa 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.

* * * * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutte le offerte di acquisto dovranno pervenire entro DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro le ore 12.00 di venerdì 15 gennaio 2027** con le seguenti modalità.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate attraverso una delle seguenti modalità:

- in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia,

oppure

- in forma cartacea (analogica)

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata unitamente al pagamento degli oneri di bollo nella misura di € 16,00 (con applicata la marca da bollo - per l'offerta cartacea-analogica - o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale - per l'offerta telematica -).

Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dal DM 32/2015:

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del



Ministro di 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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, 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 conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

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

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, è 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 società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c.

Modalità di presentazione dell'offerta analogica (cartacea)

Le offerte in forma cartacea devono essere presentate mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 - San 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.

Si precisa che al momento della presentazione dell'offerta in formato cartaceo l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (Mantova); in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

Nell'offerta (alla quale dovrà essere applicata la marca da bollo da € 16,00, come precedentemente indicato) andranno indicati:

- 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 dei soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

* * *

All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% (dieci 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 (o assegno Banco Posta vidimato (giallo), o vaglia postale circolare (rosa) intestato al Professionista delegato - ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, n. 033/305663 attivato presso la BANCA CREMASCA E MANTOVANA CRED. COOP. SOC. COOP. – Filiale di Mantova, IBAN: IT 03 H 07076 11500 000000305663 intestato a “Trib Mantova Proc Esec Imm 167/2025 RGE”, mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, n. 033/305663 attivato presso la BANCA CREMASCA E MANTOVANA CRED. COOP. SOC. COOP. – Filiale di Mantova, IBAN: IT 03 H 07076 11500 000000305663 Trib Mantova Proc Esec Imm 167/2025 RGE”. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda (entro dunque il giorno martedì 12 gennaio 2027), affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

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



procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

ONERI TRIBUTARI

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, nel termine previsto per il saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale 15 ottobre 2015 n. 227 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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.

Si precisa che la procedura esecutiva in oggetto NON È SOGGETTA ad IVA.

ESPERIMENTO DELLA VENDITA

Le buste contenenti le offerte cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*, nel giorno 18 gennaio 2027 ore 11:00; 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 nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita.

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 disporrà, 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 la 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 nel presente 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.

È rimessa al Professionista delegato 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.

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.

Si precisa che NON verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione (entro dunque il giorno giovedì 21 gennaio 2027), il nominativo 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; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato. Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

SALDO PREZZO

Salvo quanto disposto nel successivo paragrafo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione



prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo dei giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura già indicato nel presente bando di vendita.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo art. 41 TULB, verseranno direttamente all'Istituto di Credito nel termine fissato la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso procedente. Il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Si fa espresso avvertimento che in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di sanzione.

FINANZIAMENTO DELL'ACQUISTO

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.

* * *

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.

* * *

Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo il presente avviso di vendita, l'elaborato peritale (comprensivo di fotografie e planimetrie) e l'ordinanza di vendita sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero di Giustizia; nonché sui seguenti siti web: 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.progess-italia.it e www.asteannunci.it.

L'annuncio di vendita viene altresì pubblicato sui siti: Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, con l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

La vendita sarà altresì oggetto di apposita campagna pubblicitaria *Social Media Marketing* tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

* * *

Le informazioni successive all'aggiudicazione dovranno essere richieste presso lo studio del Professionista Delegato, in Mantova, via Giuseppe Mazzini 22, tel. 0376.4028, e-mail andrea.piazzi@bdglex.it (giorni e orari di apertura da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00).

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

Mantova, lì 5 ottobre 2026

F.to Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Andrea Piazzi Steininger

