LOTTO 1	**P.B. € 21250,00** **O.M. € 15938,00**
LOTTO 2	**P.B. € 26350,00** **O.M. € 19763,00**

TRIBUNALE DI MANTOVA

Esecuzione immobiliare: 130/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Professionista delegato: Avv. Giuseppe Angiolillo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

1° Esperimento

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea SpA

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

Modalità di vendita: sincrona mista

Il Professionista Delegato Avv. Giuseppe Angiolillo

con studio in Mantova in Via Valsesia n. 59 – tel. 0376/220961 – mail: avv.giuseppe@studioangiolillo.it,

VISTO

Il provvedimento di data 19 maggio 2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile inerente all'esecuzione in epigrafe, nonché il provvedimento di ripresa delle operazioni di vendita del 22 luglio 2026

DA' AVVISO

che il giorno **17 dicembre 2026, alle ore 16:00**, presso la Casa delle Aste di Mantova con sede in San Giorgio di Mantova (MN), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c., avanti il professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e ss c.p.c. con modalità telematica sincrona mista dei beni immobili sotto descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

- **Bene n° 1:**

Ubicazione: Suzzara (MN), Via Guido Dorso n. 2, piano Terra

Descrizione: Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Suzzara (MN), Via Guido Dorso n. 2 sito al piano terra e composto da ingresso, cucina, bagno ed altre tre stanze prive di destinazione d'uso ma identificate dal perito come soggiorno, pranzo e una camera da letto.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Suzzara - Foglio 29, Particella 249, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. 87 mq, Rendita Catastale € 196,25, Pianto Terra

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

- **Bene n° 2:**

Ubicazione: Suzzara (MN), Via Guido Dorso n. 2, piano Terra

Descrizione: piccolo box prefabbricato adibito a garage annesso al bene n. 1 (abitazione)

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Suzzara - Foglio 29, Particella 718, Categoria C/6, Classe 3, Sup. Cat. 15 mq, Rendita Catastale € 20,81, Piano Terra

STATO CONSERVATIVO: l'immobile si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti condizioni di manutenzione sia interne che esterne

STATO DELL'OCCUPAZIONE: l'immobile è **in corso di liberazione**

PROPRIETA': Il bene viene posto in vendita per la piena proprietà

PREZZO BASE:

Prezzo base d'asta **€ 21.250,00** - prezzo base come da perizia (€ 25.000,00) 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 **€ 15.938,00** - prezzo base d'asta (€ 21.250,00) 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 **€ 2.000,00**.

LOTTO 2

- **Bene n° 3:**

Ubicazione: Suzzara (MN) Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti, Piano T-1

Descrizione: Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Suzzara (MN), Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti, sito al piano primo e composto da ingresso con vano scala al piano terra e piccolo wc realizzato nel sottoscala, al piano primo: soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto e due piccoli balconi.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Suzzara - Foglio 29, Particella 249, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 122 mq, Rendita Catastale € 415,75, Pianto T-1.

- **Bene n° 4:**

Ubicazione: Suzzara (MN), Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti, Piano T

Descrizione: piccolo box prefabbricato adibito a garage annesso al bene n. 3 (abitazione)

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Suzzara - Foglio 29, Particella 719, Categoria C/6, Classe 3, Sup. Cat. 15 mq, Rendita Catastale € 20,81, Piano Terra

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

STATO CONSERVATIVO: l'immobile si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti condizioni di manutenzione sia interne che esterne

STATO DELL'OCCUPAZIONE: l'immobile è **in corso di liberazione**

PROPRIETA': Il bene viene posto in vendita per la piena proprietà

PREZZO BASE:

Prezzo base d'asta **€ 26.350,00** - prezzo base come da perizia (€ 31.000,00) 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 **€ 19.763,00** - prezzo base d'asta (€ 26.350,00) 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 **€ 2.000,00**.

Informazioni comuni ai Lotti 1 e 2

CORRISPONDEZA CATASTALE:

Il Perito attesta che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

PARTI COMUNI

I lotti 1 e 2 hanno in comune l'area cortiliva esterna: BCNC, di cui al Foglio 29, Part. 249 sub. 3

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Perito attesta che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non si segnalano servitù.

URBANISTICA, ATTI ABILITATIVI E REGOLARITA' EDILIZIE:

In merito all'urbanistica il Perito attesta che: i beni si trovano in area residenziale a bassa densità come meglio precisato in perizia

In merito ai titoli edilizi, il Perito attesta che:

Il complesso immobiliare risulta realizzato in base ai seguenti titoli:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 07/06/1968, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Autorizzazione di Abitabilità del 18/08/1970, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/04/1989, prot. n. 14587/85 a seguito di Condono Edilizio del 28/10/1985 prot. n. 14587 relativo alla costruzione di due box per autorimessa;
- Certificato di Abitabilità del 21/07/1989 prot. n. 12392;

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

- Denuncia di Inizio Attività del 12/09/2008, prot. n. 20941. P.E. n. 2008 / 1388 per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura.

In merito alla Regolarità edilizia il Perito attesta che:

Quanto ai Beni n. 1 e n. 3 (abitazioni di cui al Lotto 1 e 2): L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione edilizia depositata in Comune, con particolare riferimento alla prima pratica del 1968, l'unica riguardante l'intero edificio, il bene pignorato risulta essere totalmente difforme dagli elaborati grafici sia come distribuzione interna, sia anche per gli esterni, vedasi elaborati grafici "difformità" nell' allegato n. 4 Atti Comune di Suzzara. Infatti dagli atti si può desumere che l'immobile era un'unica unità immobiliare, con al piano terra garage, porticato, due locali che potrebbero essere stati uffici, il vano scala di collegamento al primo piano adibito ad appartamento. Il Perito osserva che pare strano che la realizzazione di due unità immobiliari residenziali in luogo di una, con conseguente nuova distribuzione interna, ad es. ingresso dedicato con vano scala per accedere al primo piano, chiusura del porticato al piano terra ecc., vista la sua portata possa essere stato realizzato abusivamente, ovvero senza titolo abilitativo. In ogni caso gli atti edilizi allegati alla perizia sono gli unici depositati in Comune, per cui sono questi che fanno fede, fatto salvo eventuali smarrimenti di ulteriori pratiche edilizie.

A titolo prudenziale il Perito ha adottato una congrua svalutazione percentuale del valore dell'intero immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima" della perizia cui si rinvia, a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere, (Concessione Edilizia in Sanatoria), fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

Con integrazione di perizia del 20/07/2026, al cui contenuto si rinvia, il Perito conferma quanto sopra.

Quanto ai Beni n. 2 e 4 (garages di cui ai Lotti 1 e 2): L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

CUSTODE:

E' 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 – email immobiliaremantova@sovemo.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/).

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

MODALITA' DI VENDITA

STATO DEI BENI ED ESCLUSIONE DI OGNI GARANZIA

- 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; 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) 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; se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento.

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: "Portale Vendite Pubbliche" – https://pvp.giustizia.it/pvp/, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it www.asteannunci.it nonché sui siti internet *Idealista.it*, *Casa.it*, *Subito.it*, *Bakeca.it* e sui social media *(Facebook e Instagram)*

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 fa inoltre presente 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,

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

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**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Tutte le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12:00 del giorno 14 dicembre 2026** con le seguenti modalità.

   Le offerte di acquisto potranno essere presentate:

   - **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 telematiche del Ministero della Giustizia,

     ovvero
   - **in forma cartacea**

Alle offerte deve essere allegata prova dell'assolvimento dell'imposta di bollo per € 16,00 come segue:

- offerta cartacea: marca da bollo fisica apposta sull'offerta
- offerta telematica: allegazione della ricevuta telematica di versamento dell'imposta

2. **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 ss del DM 32/2015 che di seguito si riportano:

   Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

   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;

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

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.

<u>Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta</u>

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.

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

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 società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. 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 di Mantova (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 domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (Mantova), in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

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 indentificativi del legale rappresentante, 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% (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 attivato presso Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A, Filiale di Mantova, conto corrente intestato a "Tribunale di Mantova Esec. Imm. 130/2025 RGE" codice IBAN IT 85 J 03211 11500 052840970050, ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), mentre se è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul medesimo c/c della procedura attivato presso Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A, Filiale di Mantova, conto corrente intestato a "Tribunale di Mantova Esec. Imm. 130/2025 RGE" codice IBAN IT 85 J 03211 11500 052840970050. 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 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **ovvero entro il giorno 9 dicembre 2026**.
5. 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

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

6. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 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.

SALDO PREZZO

7. Salvo quanto disposto nel successivo punto 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura già indicato nel bando di vendita.
8. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), 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;
9. <u>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 la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.</u>

ESPERIMENTO DI VENDITA

10. Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno 17 dicembre 2026, ore 16:00 e ss, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*; 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 con ordinanza di vendita.
11. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

    <u>In caso di offerta unica:</u>

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

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.

<u>In caso di pluralità di offerte:</u>

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 comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, <u>da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente</u>, 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 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).

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

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.**

PROCURATORE LEGALE

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.

FINANZIAMENTO DELL'ACQUISTO

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 dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante 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*

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d

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 DM 32/2015 che si riporta di seguito:

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita sono inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it – e sui seguenti siti: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it www.asteannunci.it nonché sui siti internet *Idealista.it*, *Casa.it*, *Subito.it*, *Bakeca.it* e sui social media *(Facebook e Instagram)*

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato alla vendita a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, 8 settembre 2026

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. *Giuseppe Angiolillo*

Firmato Da: ANGIOLILLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 37a5e7218d48984d