ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Annamaria Varini
Via Carlo Poma n. 20 - 46100 Mantova
Tel. 0376/565046
e-mail: avvocato.annamaria.varini@gmail.com
pec: annamaria.varini@mantova.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MANTOVA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 105/2024 R.G.E.

promossa da Marte SPV S.r.l.-

II Vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Professionista Delegato Avv. Annamaria Varini,

VISTA

l'ordinanza in data 28/04/2026 con la quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mauro Pietro Bernardi ha disposto la vendita dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, con delega alla scrivente delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e ha stabilito che le vendite debbano svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c.,

DA' AVVISO

che il giorno **19 GENNAIO 2027, alle ore 14:00**, **nella sala 1 della "Casa delle Aste di Mantova"**, in San Giorgio Bigarello (MN), via Primo Maggio n. 3, presso la sede di So.Ve.Mo. S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e ss c.p.c. degli immobili sotto descritti, con la modalità della vendita telematica sincrona mista prevista dall'art. 21 del D.M. n. 32/2015.

La relazione di stima dei beni redatta dall'Arch. Alessandro Lui in data 24/12/2025, allegata agli atti della procedura, è consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteannunci.it.

LOTTO 1

Bene n. 1

Negozio ubicato a Gazzuolo (MN), via Roma n. 69/71, piano terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Descrizione: negozio al piano terra di edificio ante 1° settembre 1967 di tre piani fuori terra sito in posizione centrale a Gazzuolo (MN), con fronte principale e accesso da via

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

Roma n. 69. Il negozio presenta il seguente assetto distributivo: negozio, retro negozio, servizio igienico con antibagno, deposito merce, spogliatoio personale con servizio igienico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati comune di Gazzuolo

foglio 11, part. 241 sub 303 (graffato part. 242 sub 303), cat. C/1, cl. 6, cons. 94 mq, sup. catastale 123 mq, rendita Euro 966,08, piano T.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Confini: l'unità immobiliare è confinante da nord e in senso N.E.S.O.: con ragioni di cui ai mappali 236 e 237, con cortile comune (mappale 243 sub 307) con altra unità e mappale 242 altro sub, con ragioni di cui al mappale 241 sub 305 (corridoio comune), con via Roma e come meglio in mappa e di fatto.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: l'immobile non risulta regolare per la legge n. 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.

Il compendio pignorato, edificato anteriormente al 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di interventi per i quali presso il Comune di Gazzuolo risultano le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 1723 (Prot. n. 4908) in data 31/10/1981 per modifica fabbricato esistente (ampliamento negozio);
- D.I.A. pratica n. 34/2006 (Prot. n. 9066) in data 10/10/2006 per manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario;
- fine lavori e richiesta permesso di agibilità Prot. n. 322 in data 12/01/2007;
- D.I.A. pratica n. 49/2007 (Prot. n. 5810) in data 24/08/2007 per realizzazione servizio igienico in locale esistente.

Confrontando le pratiche edilizie con lo stato di fatto del compendio, l'esperto stimatore ha riscontrato lievi difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (nella trasformazione del ripostiglio in servizio igienico non è stata spostata la porta di accesso all'antibagno, come previsto, mentre la posizione del tramezzo di separazione tra bagno e antibagno è stata variata). L'esperto ha stimato l'incidenza degli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del bene in €.5.000,00, già detratti dal valore di stima del bene (pag. 71 e 72 della relazione di

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

stima).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) valido fino al 01/03/2029 (classe energetica D); esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico e idrico).

Bene n. 2

Deposito ubicato a Gazzuolo (MN), via Roma n. 71, piano terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Descrizione: deposito al piano terra di complesso edilizio ante 1° settembre 1967 sito in posizione centrale a Gazzuolo (MN), con accesso da via Roma n. 71 attraverso corridoio (atrio) e area cortiva comuni. Il deposito, funzionale all'attività del negozio di cui al Bene n. 1, consta di: portico e n. 2 vani adibiti a magazzino / deposito.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati comune di Gazzuolo

foglio 11, part. 243 sub 305 (graffato part. 485), cat. C/2, cl. 1, cons. 32 mq, sup. catastale 38 mq, rendita Euro 29,75, piano T.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Confini: l'unità immobiliare è confinante da nord e in senso N.E.S.O.: con cortile comune (mappale 243 sub 307), con cortile comune (mappale 243 sub 307), con ragioni di cui al mappale 243 sub 307 e con ragioni di cui al mappale 250, con ragioni di cui al mappale 244 e al mappale 243 sub 304.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta che l'unità immobiliare, edificata anteriormente al 01/09/1967, sia stata successivamente oggetto di interventi per i quali fosse necessario acquisire titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esistono il certificato energetico dell'immobile (APE) e le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico e idrico).

Parti Comuni ai Beni n. 1 e n. 2:

Corridoio comune / androne comune (mappale 241 sub 305) e area cortiva comune (mappale 243 sub 307).

Servitù, censo, livello, usi civici Beni n. 1 e n. 2:

Le unità immobiliari non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità,

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

né, per quanto accertato, sono gravate da censo, livello o usi civici.

Vincoli e oneri condominiali Beni n. 1 e n. 2: gli immobili pignorati non sono inseriti in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Bene n. 3

Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN), via Roma n. 71, piano terra-primo-secondo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Descrizione: appartamento ai piani terra, primo e secondo di edificio ante 1° settembre 1967 di tre piani fuori terra sito in posizione centrale a Gazzuolo (MN), con accesso da via Roma n. 71 attraverso corridoio e area cortiva comuni. L'unità abitativa è composta da ingresso, corridoio, cucina, bagno e due stanze al piano primo e da quattro stanze, soggiorno, corridoio, bagno disbrigato e soffitta al piano secondo (i piani terra, primo e secondo sono collegati da scala interna esclusiva).

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati comune di Gazzuolo

foglio 11, part. 241 sub 304, cat. A/3, cl. 3, cons. 11 vani, sup. catastale 277 mq, rendita Euro 534,02, piano T-1-2.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Confini: l'unità immobiliare è confinante da nord e in senso N.E.S.O.: con mappale 236, con ragioni di cui al mappale 241/302 (al piano primo) e con altre ragioni (al piano secondo), con vuoto su cortile mappale 243 sub 307 e ragioni mappale 242, con ragioni mappale 241 sub 305 e mappale 244 e come meglio in mappa e di fatto.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: l'immobile non risulta regolare per la legge n. 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 non risulta agibile.

Il compendio pignorato, edificato anteriormente al 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di interventi per i quali presso il Comune di Gazzuolo risultano le seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria - concessione edilizia n. 59/86 (Prot. n. 1851) in data 18/07/1986 per costruzione servizio igienico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

autorizzazione. In particolare, si precisa che il titolo edilizio sopracitato si riferisce esclusivamente alla porzione di immobile (appartamento) al piano secondo dove, oltre al servizio igienico previsto dal progetto (Concessione edilizia n. 59/86 Prot. n. 1851 in data 18/07/1986), sono state realizzate anche opere in abuso consistenti nella demolizione del servizio igienico preesistente, nella creazione, all'interno dell'adiacente soffitta, di un ambiente con camino e nell'abbattimento del tramezzo di delimitazione dell'ambiente a cucina verso il corridoio. Si evidenzia inoltre che, a causa dell'abbattimento di un tramezzo al primo piano, non esiste più il disbrigo (collegato al vano scale) che consentiva di accedere in modo indipendente agli appartamenti di primo e secondo piano; di conseguenza, quelle che originariamente costituivano due unità immobiliari distinte, ora formano un'unica unità abitativa, composta da ingresso, corridoio, cucina, bagno e due stanze, al primo piano e da quattro stanze, soggiorno, corridoio, bagno disbrigato e soffitta al secondo piano. I vari livelli (Piani T-1-2) sono collegati da scala interna esclusiva; tuttavia, agli atti del Comune di Gazzuolo non risultano depositate richieste o pratiche autorizzative relative a tale accorpamento.

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo in data 27/11/2025, si forniscono, a titolo puramente indicativo, alcune informazioni:

- la sanatoria (senza opere) per il bene pignorato (Bene 1) potrà essere istruita mediante la presentazione di CILA Tardiva (nel caso in cui le opere da sanare non siano strutturali) o SCIA in Sanatoria (in presenza di opere strutturali);
- sanzione pecuniaria, salvo diverse disposizioni normative o differenti indicazioni da parte del Comune, € 1.032 circa;
- diritti di segreteria da € 60 ad € 100 (importo da verificare al momento dell'istruzione della pratica);
- ipotizzando una sanatoria senza opere, si presume che le spese tecniche relative agli adempimenti necessari, come da normativa vigente, alla presentazione della pratica siano dell'ordine di € 2.500 circa (escluse eventuali prestazioni da computarsi a vacazione, non quantificabili in questa sede), importo che potrà variare e che si consiglia di verificare con il proprio tecnico di fiducia richiedendo specifica e motivata offerta;
- presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), ove risultasse necessaria a chiusura del procedimento;
- diritti di segreteria da € 60 ad € 100 (importo da verificare al momento dell'istruzione

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

della pratica);

- spese tecniche di presentazione € 1.000 circa, importo che potrà variare e che si consiglia di verificare con il proprio tecnico di fiducia richiedendo specifica e motivata offerta;

- adeguamento degli impianti esistenti, ove possibile, e relative certificazioni (non stimabile in questa sede e da stabilire in base all'offerta dei tecnici e delle ditte interpellate dal potenziale acquirente);

- imprevisti (tra i quali eventuali altri adempimenti necessari in relazione a successivi aggiornamenti della normativa rispetto a quella attualmente vigente).

Alla luce di quanto sopra esposto, appare opportuno e prudenzialmente congruo stimare l'incidenza degli adempimenti necessari ad addivenire alla regolarizzazione edilizia del bene pignorato in un importo indicativo e presunto dell'ordine di € 6.000 circa, esclusi IVA e altri oneri di legge, già detratti dal valore di stima del bene (pag. 76 della relazione di stima).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE); non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico e idrico). Per quanto riguarda gli impianti esistenti, date le condizioni di manutenzione non ottimali dell'unità abitativa e l'assenza di certificazioni, si presume che siano da sostituire.

Bene n. 4

Cantina ubicata a Gazzuolo (MN), via Roma n. 71, piano terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Descrizione: cantina al piano terra di complesso edilizio ante 1° settembre 1967 sito in posizione centrale a Gazzuolo (MN), con accesso da via Roma n. 71 attraverso corridoio (atrio) e area cortiva comuni. La cantina, già di pertinenza di una delle due unità abitative ora accorpate nell'appartamento di cui al Bene n. 3, consta di: portico e n. 2 vani ripostiglio.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati comune di Gazzuolo

foglio 11, part. 243 sub 303, cat. C/2, cl. 1, cons. 18 mq, sup. catastale 21 mq, rendita Euro 16,73, piano T.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Confini: l'unità immobiliare è confinante da nord e in senso N.E.S.O.: con cortile

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

comune mappale 243 sub 307, con mappale 243 sub 301, con ragioni di cui al mappale 244, con ragioni di cui al mappale 243 sub 307 e come meglio in mappa e di fatto.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta che l'unità immobiliare, edificata anteriormente al 01/09/1967, sia stata successivamente oggetto di interventi per i quali fosse necessario acquisire titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esistono il certificato energetico dell'immobile (APE) e le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico e idrico). Gli impianti sono assenti, fatta eccezione per un rudimentale impianto elettrico presumibilmente non a norma da sostituire.

Bene n. 5

Cantina ubicata a Gazzuolo (MN), via Roma n. 71, piano terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

Descrizione: cantina al piano terra di complesso edilizio ante 1° settembre 1967 sito in posizione centrale a Gazzuolo (MN), con accesso da via Roma n. 71 attraverso corridoio (atrio) e area cortiva comuni. La cantina, già di pertinenza di una delle due unità abitative ora accorpate nell'appartamento di cui al Bene n. 3, consta di un vano ripostiglio.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati comune di Gazzuolo

foglio 11, part. 243 sub 304, cat. C/2, cl. 1, cons. 4 mq, sup. catastale 6 mq, rendita Euro 3,72, piano T.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Confini: l'unità immobiliare è confinante da nord e in senso N.E.S.O.: con cortile comune stesse ragioni mappale 243 sub 307, con stesse ragioni mappale 243 sub 305, con ragioni mappale 244, con stesse ragioni mappale 243 sub 301 e come meglio in mappa e di fatto.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta che l'unità immobiliare, edificata anteriormente al 01/09/1967, sia stata successivamente oggetto di interventi per i quali fosse necessario acquisire titoli edilizi.

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esistono il certificato energetico dell'immobile (APE) e le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico e idrico). Gli impianti sono assenti.

Parti Comuni ai Beni n. 3, n. 4 e n. 5:

Corridoio comune / androne comune (mappale 241 sub 305) e area cortiva comune (mappale 243 sub 307).

Servitù, censo, livello, usi civici Beni n. 3, n. 4 e n. 5:

Le unità immobiliari non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, né, per quanto accertato, sono gravate da censo, livello o usi civici.

Vincoli e oneri condominiali Beni n. 3, n. 4 e n. 5: gli immobili pignorati non sono inseriti in un contesto condominiale.

LOTTI 1 E 2

Regime fiscale:

La vendita non è soggetta ad Iva.

***

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 D.p.r. 6/6/2001 n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del medesimo D.p.r. e di cui all'art. 40 L. 28/2/1985 n. 47, tali da determinare le nullità previste dall'art. 46 comma I D.p.r. n. 380/2001 e dall'art. 40 comma II L. n. 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma V del D.p.r. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma VI della L. n. 47/1985.

***

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

1) **LOTTO 1: prezzo base di Euro 51.836,00, con offerta minima pari ad Euro 38.877,00;**

LOTTO 2: prezzo base di Euro 50.076,00, con offerta minima pari ad Euro 37.557,00.

2) **Entro il giorno 15/01/2027** gli offerenti dovranno presentare le offerte d'acquisto o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32 del 26/02/2015, art. 12 e ss., depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

Il gestore della vendita telematica è stato individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che vi provvederà a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

3) **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.**

L'offerta telematica potrà 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 comma c.p.c.-

Il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di Euro ed il termine per il relativo pagamento non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione.

Art. 12 D.M. N. 32/2015

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.

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

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 e' 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 e' 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

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 D.M. N. 32/2015

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 D.M. N. 32/2015

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

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

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.

4) **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA).**

Le offerte in forma cartacea dovranno essere presentate in busta chiusa presso la "Casa delle Aste di Mantova", presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), via Primo Maggio n. 3, 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 potrà essere presentata anche da un avvocato, sia quale mandatario munito di procura speciale, sia per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

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 persona giuridica nell'offerta dovranno essere indicati la denominazione e ragione sociale, la partita IVA, i dati indentificativi del legale rappresentante;

b) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà 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 copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione legale dei beni, nonché, trattandosi di società, certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risultino la

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

costituzione della società ed i poteri conferiti al firmatario dell'offerta e copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; se l'offerente è cittadino di stato non appartenente all'Unione Europea, dovrà depositare anche copia di un valido documento per la permanenza in Italia;

g) al momento dell'offerta redatta in forma cartacea, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale; in difetto, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

5) All'offerta sia cartacea che telematica dovrà essere allegata prova del versamento della cauzione, che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta verrà depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva ovvero mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa); mentre, se l'offerta sarà depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva. I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione delle offerte, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Si indicano di seguito le coordinate del conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva: **Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo S.C., codice IBAN IT43K0707611500000000304868.**

6) Salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

7) 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 sopra indicati.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.

In caso di offerta unica.

In uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, in caso di presentazione di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione.

Mentre, in caso di presentazione di una sola offerta inferiore al prezzo base nei limiti di

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

un quarto:

- nel corso del primo esperimento di vendita: 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: 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 bene siano state proposte più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti presenti personalmente e quelli collegati telematicamente ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo l'aumento minimo per ogni offerta nella misura di Euro 3.000,00.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni da parte degli offerenti, risulterà aggiudicatario chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà conto del prezzo offerto, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile o, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggior entità).

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

Se 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 mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

immediatamente restituite.

8) Entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, oltre ad un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o del diverso importo tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato per il pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e di compensi e spese spettanti al Delegato e posti a carico dell'aggiudicatario a norma del D.M. 15/10/2015 n. 227 (detta anticipazione è da ritenersi provvisoria e sono fatte salve, a seguito del conteggio finale, eventuali restituzioni o richieste di integrazione).

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari e di compensi e spese del Delegato entro il suddetto termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione versata e potrà essere condannato a norma dell'art. 587 c.p.c.-

9) In caso di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto di credito, assumendo i relativi obblighi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento di rate scadute, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. 1/09/1993 n. 385 (T.U. Bancario).

Ove non intenda subentrare nel finanziamento, a norma dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. n. 385/1993 (T.U. Bancario), l'aggiudicatario dovrà provvedere, nel termine previsto di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario della parte residua del prezzo di aggiudicazione, dedotta la somma pari al 20% del prezzo da imputare alle spese prededucibili e da corrispondere mediante bonifico sul conto della procedura (gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene ed i compensi e le spese spettanti al Delegato a norma del D.M. 15/10/2015 n. 227 dovranno essere versati sul conto corrente della procedura nel medesimo termine).

Nel caso in cui l'istituto di credito non si attivi precisando il proprio credito e comunicando le coordinate bancarie per il pagamento diretto, entro il termine di cui sopra l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, mediante bonifico sul conto della procedura.

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

10) Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di contratti di finanziamento *ex* art 585 comma 3 c.p.c.-

11) Entro dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà:

- trasmettere al Professionista Delegato in originale eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo, etc.), documentando il proprio diritto;
- comunicare, se non fatto nell'offerta, se intende effettuare il pagamento del saldo del prezzo mediante stipula di contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c.-

12) Il Professionista Delegato espleterà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, gli oneri delle quali – imposte, spese e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario. Il Delegato attenderà, inoltre, alla cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti e sequestri e delle iscrizioni ipotecarie gravanti il bene venduto; gli importi occorrenti per dette formalità saranno a carico della procedura, ma potranno essere anticipati dall'aggiudicatario e a questi successivamente restituiti.

***

Da ultimo si avvisa che:

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed 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, per qualsiasi motivo

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

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 ai sensi dell'art. 585 c.p.c. fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007 n. 231;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- ove gli immobili fossero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- il Delegato curerà la pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima e agli allegati della medesima:

sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

su rete internet nei siti 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;

- il Delegato curerà inoltre la pubblicazione di un annuncio di vendita:

sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

sui Social Media Facebook e Instagram, sempre tramite Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- in caso di esito negativo delle vendite, il Professionista Delegato provvederà a fissare una successiva vendita, riducendo prezzo base ed offerta minima;

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato;

- la risoluzione di qualsivoglia questione che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita è riservata al Giudice dell'Esecuzione, al quale il Professionista Delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti;

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858

- maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il Professionista Delegato Avv. Annamaria Varini (tel. 0376/565046; e-mail avvocato.annamaria.varini@gmail.com) o presso il Custode nominato So.Ve.Mo. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (C.F. PRCFNC50L27A241T, tel. 0376/220694, e-mail immobiliaremantova@sovemo.com);
- si precisa che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Mantova, lì 23 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Annamaria Varini

Firmato Da: VARINI ANNAMARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 511858