Avvocato Giovanni Gasparini
c.f. GSPGNN86T03E897O
Via della Conciliazione n. 90 – 46100 Mantova (MN)
Tel 0376 229772, Fax 0376 1994119
Pec giovanni.gasparini@mantova.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MANTOVA

Nell'Esecuzione immobiliare n. 96/2024 Reg. Gen. Es. Imm.
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Arrigoni
Professionista delegato: Avv. Giovanni Gasparini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

1° Esperimento

Il Professionista Delegato avv. Giovanni Gasparini, con studio a Mantova (MN), in Via della Conciliazione n. 90, tel. 0376 229772, fax 0376 1994119, pec giovanni.gasparini@mantova.pecavvocati.it

VISTO

Il provvedimento del 21/10/2025 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

DÀ AVVISO

che il giorno 02/02/2027 alle ore 16.00, avrà luogo avanti il professionista delegato la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e ss c.p.c. dell'immobile sotto descritto di cui al LOTTO 1 (lotto unico) della procedura esecutiva in epigrafe, presso la Casa delle Aste di Mantova con sede in San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c.:

LOTTO 1

PROPRIETÀ:

I beni sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Bene n. 1 (appartamento con area di pertinenza): piena proprietà (1/1);
- Bene n. 2 (garage): piena proprietà (1/1);
- Bene n. 3 (terreno – area cortiva): quota di 1/4 della piena proprietà.

UBICAZIONE:

Gazoldo degli Ippoliti (MN), Via Puccini n. 6.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI N. 6, PIANO T

Appartamento al piano terra con area di pertinenza, facente parte di una palazzina avente due piani fuori terra. L'appartamento è così articolato: corridoio, due stanze da letto, bagno, cucina e soggiorno. Completa l'immobile un'area cortiva di pertinenza in parte recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 27, Sub. 9, Categoria A3, graffato Fg. 2 Part. 252.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 74.983,84

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI N. 6, PIANO T

Garage posto al piano terra in corpo staccato, chiuso da portone in ferro, con pavimento in cemento e muri intonacati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 256, Sub. 13, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 5.905,97

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN) - VIA PUCCINI N. 6

Area cortiva di accesso ai fabbricati, recintata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 254, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4).

Valore di stima della quota di 1/4: € 10.993,50

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

• Abitazione: a nord e a est mapp. 620 sub. 1 (area comune); a sud mapp. 254; a ovest mapp. 27 sub. 5 (ingresso comune e vano scale).

• Area esterna: a nord mapp. 432; a est mapp. 253; a sud mapp. 620 sub. 1; a ovest mapp. 604 sub. 1.

BENE N° 2 - GARAGE

A nord sub. 1; a est mapp. 235; a sud sub. 4; a ovest mapp. 254.

BENE N° 3 - TERRENO

A nord mapp. 605, 27, 620 sub. 1 e 235; a est mapp. 256; a sud mapp. 257; a ovest via Puccini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,97 mq	96,30 mq	1	96,30 mq	3,00 m	T
Giardino	52,53 mq	52,53 mq	0,18	9,46 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale: 105,76 mq. Incidenza condominiale: 0,00 %. Superficie convenzionale complessiva: 105,76 mq.

BENE N° 2 - GARAGE

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,35 mq	16,66 mq	0,5	8,33 mq	3,50 m	T

Totale superficie convenzionale: 8,33 mq. Incidenza condominiale: 0,00 %. Superficie convenzionale complessiva: 8,33 mq.

BENE N° 3 - TERRENO

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area cortiva	698,00 mq	698,00 mq	0,18	125,64 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale: 125,64 mq. Incidenza condominiale: 0,00 %. Superficie convenzionale complessiva: 125,64 mq.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO - Catasto fabbricati (CF)

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	27	9	A3	2	5 vani	102 mq	€ 222,08	T	Fg. 2 Part. 252

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE - Catasto fabbricati (CF)

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	256	13	C6	1	14 mq	16 mq	€ 23,86	T

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO - Catasto terreni (CT)

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
2	254	Seminativo	1	698 mq	€ 7,46	€ 6,49

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Parti comuni con la proporzionale quota di comproprietà: vano scala, cortile comune e centrale termica comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Lo stato conservativo è mediocre.

L'appartamento fa parte di una palazzina avente due piani fuori terra e si trova al piano terra. La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente,

intonacati e dipinti di colore chiaro; pavimento e rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con tapparelle. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari.

Impianti: acqua calda sanitaria con boiler elettrico in cucina; caloriferi in alluminio; contatore gas/metano disattivato.

Il bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari.

Completa l'immobile un'area cortiva di pertinenza in parte recintata.

BENE N° 2 - GARAGE

Lo stato conservativo è sufficiente.

Garage posto al piano terra in corpo staccato, chiuso da portone in ferro, pavimento in cemento e muri intonacati.

BENE N° 3 - TERRENO

Trattasi di area cortiva di accesso ai fabbricati, recintata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO e **BENE N° 2** - GARAGE

In aggiornamento rispetto a quanto riportato nella perizia, si dà atto che, all'esito di un procedimento di sfratto per morosità, i beni sono stati liberati dall'Ufficiale Giudiziario con accesso del 30/09/2026.

BENE N° 3 - TERRENO

Trattasi di area cortiva comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dall'accesso agli atti del 16/12/2024 presso il Comune di Gazoldo degli Ippoliti sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

• licenza di costruzione n. 20 del 14/06/1975 (costruzione palazzina);

• abitabilità n. 20/75 del 26/01/1976;

• autorizzazione per manutenzione straordinaria P.E. 92/89 del 24/10/1989 (centrale termica).

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto autorizzato: è stata demolita la parete divisoria tra cucina e pranzo. Dovrà essere presentata pratica di sanatoria.

Le relative sanzioni saranno calcolate al momento del deposito della pratica; l'Ufficio tecnico comunale non è in grado di determinarle a priori.
Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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: dovrà essere richiesto il certificato di agibilità.
Dall'accesso agli atti del 16/12/2024 è emersa la seguente pratica edilizia: domanda di concessione edilizia prot. 2993 del 28/09/1974 (costruzione autorimesse).
Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto autorizzato.
Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - TERRENO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattandosi di area cortiva non necessita di pratica edilizia.

DESTINAZIONE URBANISTICA

BENE N° 1 e BENE N° 2: non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
BENE N° 3: la perizia dà atto che, trattandosi di terreno di superficie inferiore a 5.000 mq, il certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto (art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per tutti i beni del lotto la perizia riferisce che non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

PRECISAZIONI DEL PERITO

La via corretta è Puccini n.6
BENE 1: Dopo aver verificato la conformità urbanistica presso l'Ufficio tecnico del comune di Gazoldo degli Ippoliti è emersa la seguente difformità:
- dovrà essere presentata una sanatoria per difformità rispetto al progetto presentato per demolizione di tramezza cucina.
- le sanzioni per le pratiche verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

BENE 2: si dovrà richiedere il certificato di agibilità.
BENE IDENTIFICATO AL FG 2 MAPP. 258 - seminativo - tale bene risulta essere area cortiva, utilizzata dagli stessi proprietari i signori **** Omissis ****per accedere al fabbricato. Il fabbricato è costituito da tre appartamenti, intestati ai signori sopra citati, e di conseguenza si è passati al Catasto Urbano e si è costituito un BCNC con stessa ditta.
Così facendo si è soppresso il mapp. 258 e si è costituito il mapp. 620 sub 1 e non inserito in perizia essendo un bene comune non censibile.
BENE 3: è stato assunto un valore unitario pari al 50% rispetto al valore determinato con il metodo del confronto di mercato, in quanto risulta essere in comproprietà con altri 6 intestatari.

PREZZO BASE PER IL LOTTO N. 1:
Prezzo base d'asta € 74.120,00 (settantaquattromilacentoventi/00)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO N. 1:
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta minima per partecipare alle operazioni di vendita deve essere pari ad almeno € 55.590,00 (cinquantacinquemilacinquecentonovanta/00)** – prezzo base diminuito del 25% come per legge.

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 info@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/).

MODALITA' DI VENDITA:
Sincrona mista ex art. 22 D.M. 32/2015.

STATO DEI BENI ED ESCLUSIONE DI OGNI GARANZIA

- **L'immobile viene venduto a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**
- **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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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) la perizia dà atto del mancato rilascio dell'attestazione di prestazione energetica degli edifici;
c) se il debitore o terzi occupano l'immobile senza titolo opponibile la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario con la precisazione che, se l'immobile è abitato dal debitore o 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 dell'Arch. Elena Dugaria è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di vendita, all'ordinanza integrativa della delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it;

f) 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;

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

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

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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Tutte le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 29 gennaio 2027 con le seguenti modalità.
   1) 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
   2) in forma cartacea
2) **Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dall'art. 12 e ss. del 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;

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, 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, nella 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.

L'offerta dovrà contenere:

1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, i 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 l'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante;
2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;
4. 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;
5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
6. 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% (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 intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul **c/c della procedura presso Banca Galileo, conto corrente n. 00300000862, iban IT44 U032 6711 5000 0030 0000 862**, mentre se è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul medesimo c/c. 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, ovvero entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 28 gennaio 2027 affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito**.

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

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 dei 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

9) 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.

ESPERIMENTO DI VENDITA

10) Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno 02 febbraio 2027 ore 16:00; 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 sopra disposto.

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

In caso di offerta unica:

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato 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 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, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

Il termine di tre minuti 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.

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 di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione lesomme 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, la perizia di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, 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 (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato alla vendita a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, 06/10/2026

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Giovanni Gasparini