ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Alessia Lomaglio
DELEGATA ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza 80° Fanteria, 6 46100 Mantova MN
telefono 0376 1411538 fax 0376 318867
E-mail:alessia.lomaglio@gmail.com

V VENDITA	
Lotto UNICO	P.B.: *35.233,00* O.M.: 26.425,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 13/2025 R.G.E.

Promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IL PROFESSIONISTA DELEGATO, avv. Alessia Lomaglio, giusta ordinanza del giorno 14 ottobre 2025, con cui il Giudice dell'Esecuzione, dott. Mauro Pietro Bernardi le delegava, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita inerenti la procedura in epigrafe,

DA' AVVISO che

il giorno 22 gennaio 2027 alle ore 9,00 e segg nella sala 2 **presso la CASA delle ASTE di Mantova, sita nella sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio, 3 S. Giorgio di Mantova (MN)**, avrà luogo la **vendita telematica sincrona mista** senza incanto di cui agli artt. 569, 570 e segg. c.p.c. e art 21 D.M. n.32/2015 dei sotto descritti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con la precisazione che, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione datato 24/08/2026, viene formato un UNICO lotto comprendente i 5 lotti distinti identificati in perizia.

LOTTO UNICO *:*

bene 1: piena proprietà di 1/1 di abitazione di tipo economico situata al piano terra, primo e secondo in zona periferica in **Ceresara (MN), via Testa 12/A.** L' immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 3,00) composto da un ingresso di mq. 12,64, un corridoio di mq. 4,63, una cucina/soggiorno di mq. 19,01, un disbrigo di mq. 14,40, un corridoio di mq. 4,66, un w.c. di mq. 4.24, un bagno di mq. 6,27, una letto di mq. 17,32 e un'altra letto di mq. 11,70; - Piano Primo (H utile mt. 3,00) composto da un corridoio di mq. 4,95, una letto di mq. 19,02, un locale guardaroba di mq. 13,10, un corridoio di mq. 4,69, un w.c. di mq. 4.21, un bagno di mq. 6,42, una letto di mq. 17,37 e un'altra letto di mq. 13,81; - Piano Secondo (H media mt. 3.25) composto da una soffitta di mq. 96,85.

Tutto identificato al Catasto fabbricati del Comune di Ceresara (MN) al Foglio 3 part 43 sub 1 cat A/3 classe 1 cons 11,5 sup. cat 301 mq, rendita 314,78 €

I beni confinano: A NORD e a SUD mappale 43 sub. 3 (area cortiva comune), a EST mappale 123 e a OVEST mappale 43 sub. 4

Corrispondenza catastale: Non si conferma la corrispondenza catastale in quanto sono state apportate modifiche interne ai tavolati e quindi si è dovuto aggiornare la situazione reale con il nuovo DOCFA n. MN0050521 del 28.05.2025. Il nuovo DOCFA ha sostituito il precedente accatastamento che era così censito al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 1 vani 10 R.C. € 273,72.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Aree comuni: Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 – 4 del mappale 43 e ai sub. 1 – 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 – 123 e 160.

Il perito attesta che:

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'indagine eseguita il 30/04/2025, dall'accesso atti del comune di Ceresara, ha evidenziato che per il fabbricato non sono state rilasciate Concessioni Edilizie, dall'atto di compravendita è stato dichiarato che la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Lo stato attuale dell'abitazione non corrisponde alla planimetria catastale in banca dati.

Le modifiche apportate alla planimetria catastale consistono in:

Piano Terra:

1)istituzione di canna fumaria;

2)modifiche ai tavolati interni con relative porte;

3)apertura di finestrello che divide la zona disbrigo dalla cucina/soggiorno;

4)apertura di nicchia, nel muro portante che divide l'ingresso dalla cucina/soggiorno;

5)creazione di nuovo w.c.;

6)creazione di armadio a muro nella camera letto di mq. 11,70.

Piano Primo:

1)modifiche ai tavolati interni con relative porte;

2)apertura di finestrello che divide il locale guardaroba dalla camera letto;

3)creazione di nuovo w.c.;

4)creazione di armadio a muro nella camera letto di mq. 13,81.

Piano Secondo:

1)creazione di tre pilastri in muratura. (Vedi allegato planimetria gialli e rossi)

Dette modifiche devono essere regolarizzate tramite la presentazione di SCIA IN SANATORIA con un costo per la presentazione della pratica di € 2.500,00 + IVA di legge, un'oblazione da versare al comune di Ceresara di € 516,00 + diritti di segreteria di € 75,00 e stesura di valutazione della sicurezza con rilascio di certificato di idoneità statica da redigere tramite un tecnico strutturista per una spesa di € 1.500,00 + IVA di legge.

Bene 2: piena proprietà di 1/1 di locali di deposito situati al piano terra e primo in zona periferica in **Ceresara (MN), via Testa 12**. L' immobile è così articolato: - Piano Terra composto da ex officina, ex portici, ex stalla ex porcile, i locali sono in stato di degrado e pericolanti e formano una superficie lorda di mq. 434,60; - Piano Primo composto da ex portici ed ex fienile, sono completamente in stato di degrado con la mancanza del tetto. Il tutto identificato al Catasto fabbricati del Comune di Ceresara (MN) al Foglio 3 part 43 sub 4 cat F/2

I beni confinano: NORD, SUD e a OVEST mappale 43 sub. 3 (area cortiva comune), a EST mappale 43 sub. 1

Corrispondenza catastale: Non esiste corrispondenza catastale fra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi, e quindi si è provveduto alla presentazione del nuovo DOCFA del 19.06.2025. Il nuovo DOCFA ha sostituito il precedente accatastamento censito al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale 71

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Aree comuni: Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 – 4 del mappale 43 e ai sub. 1 – 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 – 123 e 160.

Il perito attesta che:

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'indagine eseguita il 30.04.2025, dall'accesso atti del comune di Ceresara, ha evidenziato che per il fabbricato è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 09/1969 di P.E. del 19.09.1969 per costruzione stalla, tettoia, concimaia ecc., e successivamente la Licenza di Costruzione n. 9 del Registro Costruzione del 16.03.1973 per la sistemazione di stalla e costruzione di n. 2 pollai

Essendo il fabbricato collabente, cioè inagibile, per la sua regolarizzazione edilizia si dovrà presentare, al Comune di Ceresara, la richiesta del Permesso di Costruire per intervento di ristrutturazione edilizia soggetta al pagamento degli oneri Comunali quantificati in circa € 5.000,00, spese per la pratica edilizia circa € 4.000,00 + IVA di Legge e Pratica cementi armati con calcoli strutturali e rilascio del Certificato di Idoneità Statica quantificati in € 3.000,00 + IVA di Legge

Bene 3: piena proprietà di 1/1 di locali di deposito situati in zona periferica **in Ceresara (MN) - Via Testa** 12 identificati al Catasto fabbricati del Comune di Ceresara al Foglio 3 part 71 sub 1 cat C/2 classe 1 cons 102 sup cat 121 mq rendita 68,48 €.

I beni confinano: NORD mappale 43 sub. 3, a EST mappale 71 sub. 2 e fosso, a SUD mappale 129 e a OVEST mappale 43 sub. 3 (area cortiva comune) e fosso

Corrispondenza catastale: Non esiste corrispondenza catastale fra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi, e quindi si è provveduto alla presentazione del nuovo DOCFA del 19.06.2025 (vedi allegato). Il nuovo DOCFA ha sostituito il precedente accatastamento censito al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale 71

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Aree comuni: Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 – 4 del mappale 43 e ai sub. 1 – 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 – 123 e 160.

Il perito attesta che:

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'indagine eseguita il 30.04.2025, dall'accesso atti del comune di Ceresara, ha evidenziato che per il fabbricato non è stata rilasciata nessuna Licenza di Costruzione. Facendo riferimento alla precedente planimetria catastale censita al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale n. 71 il fabbricato aveva la destinazione di barchessa. Avendolo trasformato senza autorizzazioni edilizie in locali di deposito e successivamente dovendolo trasformare in abitazione, per la sua regolarizzazione edilizia si dovrà presentare, al Comune di Ceresara, la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato. In base alla Zona E3 Art. 32 è ammesso l'ampliamento del 20% sul volume esistente soggetto al pagamento del doppio di tutti gli oneri Comunali, da quantificare all'atto della presentazione della pratica, spese tecniche per la pratica edilizia circa € 5.000,00 + IVA di Legge e Pratica cementi armati con calcoli strutturali e rilascio del Certificato di Idoneità Statica quantificati in € 4.000,00 + IVA di Legge.

Bene 4: piena proprietà di 1/1 di locali di deposito situati in zona periferica in **Ceresara (MN) - Via Testa 12** identificati al Foglio 3 part 71 sub 2 cat C/2 classe 1 cons 110 sup. cat 138 mq rendita 73,85 €.

I beni confinano: NORD e a EST mappale 43 sub. 3, a SUD mappale 129 e fosso e a OVEST mappale 71 sub. 1 e vuoto su cortile (mappale 43 sub. 3)

Corrispondenza catastale: Non esiste corrispondenza catastale fra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi, e quindi si è provveduto alla presentazione del nuovo DOCFA del 19.06.2025 (vedi allegato). Il nuovo DOCFA ha sostituito il precedente accatastamento del foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale 71

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Aree comuni: Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 – 4 del mappale 43 e ai sub. 1 – 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 – 123 e 160.

Il perito attesta che:

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'indagine eseguita il 30.04.2025, dall'accesso atti del comune di Ceresara, ha evidenziato che per il fabbricato non è stata rilasciata nessuna Licenza di Costruzione.

Facendo riferimento alla precedente planimetria catastale censita al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale n. 71 il fabbricato aveva la destinazione di barchessa. Avendolo trasformato in locali di deposito e successivamente dovendolo trasformare in abitazione, per la sua regolarizzazione edilizia si dovrà presentare, al Comune di Ceresara, la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato. In base alla Zona E3 Art. 32 è ammesso l'ampliamento del 20% sul volume esistente soggetto al pagamento del doppio di tutti gli oneri Comunali, da quantificare all'atto della presentazione, spese tecniche per la pratica edilizia circa € 5.000,00 + IVA di Legge e Pratica cementi armati con calcoli strutturali e rilascio del Certificato di Idoneità Statica quantificati in € 4.000,00 + IVA di Legge.

Bene 5: piena proprietà di 1/1 di terreno- prato irriguo- in **Ceresara (MN) via Testa, 12** identificato al catasto terreni del Comune di Ceresara al Foglio 3 part. 152 Prato irriguo classe 2 sup 1813 mq reddito dominicale 16,85 € reddito agrario 15,45 €.

I beni confinano: NORD mappale 40, a EST mappale 119, a SUD mappale 43 sub. 3 (area cortiva comune) e a OVEST mappale 153

Corrispondenza catastale: Esiste corrispondenza catastale fra la visura depositata al catasto e lo stato dei luoghi.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Aree comuni: Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 – 4 del mappale 43 e ai sub. 1 – 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 – 123 e 160.

****

Il tutto come descritto nella relazione dell'esperto nominato, geom. Arturo Lipreri datata 1 luglio 2025, allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it oltre che sul Portale delle vendite pubbliche

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al DPR 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e succ. modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali dovute come per legge. **Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode: So.Ve.Mo. srl (C.F.: PRCFNC50L27A241T) e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com, tel: 0376 220694.**

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. C.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale stabilisce le seguenti condizioni di vendita:

1) prezzo base **LOTTO UNICO € 35.233,00** (dopo il quarto tentativo deserto il prezzo base è inferiore della metà rispetto al precedente) l'offerta minima non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto del 25% arrotondato per eccesso (€ **26.425,00**). Il valore di stima è pari a € 193.500,00.

La vendita degli immobili è soggetta all'applicazione di imposta di registro.

2) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare le offerte di acquisto, con marca da € 16,00, **almeno due giorni liberi** (19 gennaio 2027 entro le ore 12,00) prima della data fissata per la vendita, **o in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26/02/2015 n. 32 artt 12 e segg, depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, **ovvero, in forma cartacea 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.

IN VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società **Pro.Ges.S. srl (tramite il portale: www.progess-italia.it)**. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale 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.

In caso di offerta telematica la stessa 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 UL Co c.p.c. Il **pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.**

IN VIA CARTACEA: 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'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 e.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite in Cancelleria.

L'offerta dovrà contenere: le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico), l'indicazione del n. esecuzione, dei dati identificativi del bene, del prezzo, del tempo e modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici, Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegato all'offerta.

L'offerente, nella dichiarazione di offerta o in foglio separato, purché inserito nella busta, dovrà altresì dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di delega del GE, pubblicati online sui siti di cui sotto, unitamente al presente avviso.

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.

All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile, assegno Banco Posta vidimato (giallo), o vaglia postale circolare (rosa) intestato all'avv. Alessia Lomaglio proc. esec. 13/2025, ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: BCC Banca Cremasca e Mantovana cred coop soc coop IBAN: IT 50V07076115000 0000 0305340 intestato a Tribunale di MN- proc. esec. 13/2025 ovvero per un importo pari o non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario (come previsto per la modalità di offerta

telematica), il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione.

- copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni; in caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia.

Si precisa che:

l'offerta potrà essere fatta anche a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale, sia per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. ultimo comma; non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona/e diversa/e rispetto a quella/e che avranno sottoscritta l'offerta;
la busta non sarà ricevuta se dovesse pervenire oltre il termine sopra indicato;
l'offerta non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra indicato o se non accompagnata dalla cauzione, nei modi e nella misura sopra stabiliti;
l'offerta deve contenere la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare;
nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime legale di comunione dei beni ed intenda risultare proprietario esclusivo del bene eventualmente oggetto di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 Cod. Civ., si fa presente che entrambi i coniugi (offerente e non offerente) dovranno essere presenti in udienza al fine di rendere a verbale la dichiarazione in ordine alla personalità dell'acquisto con espressa esclusione del bene dal regime della comunione legale, fermo restando che il solo coniuge offerente parteciperà all'asta;
salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione all'offerente anche qualora non compaia all'udienza fissata per l'esame delle offerte o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara, sia in caso di unico offerente, sia in caso di più offerenti purché l'offerta proposta risulti comunque la più vantaggiosa;
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. 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.

L'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, dovrà, con dichiarazione scritta, ex art 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007 (adeguata verifica ai fini di antiriciclaggio)

3) Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, 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 in questa ordinanza.

In caso di unica offerta.

Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta; se l'offerta sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita se non siano state presentate istanze di assegnazione. Solo nel primo esperimento di vendita anche in caso di istanza di assegnazione e di offerta di prezzo inferiore al prezzo base ma in maniera non superiore ad 1/4, il professionista delegato potrà non dar luogo all'assegnazione qualora ritenga che possa essere ricavato prezzo superiore a quello offerto.

In caso di pluralità di offerte.

Se vi saranno più offerte il delegato alla vendita, verificata la regolarità delle stesse, inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo fin da ora che i rilanci minimi dovranno essere di € 5.000,00, nel termine di 1 minuto decorrenti dal momento indicato dal professionista.

In caso di mancata partecipazione degli offerenti alla gara risulterà aggiudicatario chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, ossia quella con l'indicazione del maggior prezzo, in caso di parità del prezzo offerto sarà ritenuta più vantaggiosa l'offerta che prevede il minor termine per il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e in caso di ulteriore identità delle circostanze di cui sopra, risulterà aggiudicatario chi avrà prestato la cauzione maggiore. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite.

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Alessia Lomaglio
DELEGATA ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza 80° Fanteria, 6 46100 Mantova MN
telefono 0376 1411538 fax 0376 318867
E-mail:alessia.lomaglio@gmail.com

4) L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel diverso termine indicato nell'offerta, comunque non superiore a 120 giorni, la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, l'IVA, se dovuta, oltre un fondo spese pari circa al 20% del prezzo di aggiudicazione** (o il diverso importo indicato tempestivamente dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, salve integrazioni e/o restituzioni a seguito di conteggio finale) a copertura degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista ex d.m. 227/2015 poste dalla legge a suo carico. Il tutto o a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura: BCC Banca Cremasca e Mantovana cred coop soc coop IBAN: IT 50V07076115000 0000 0305340 intestato a Tribunale di MN- proc. esec. 13/2025 e depositare la ricevuta di versamento nello studio di quest'ultimo in Mantova Piazza 80° Fanteria, 6 oppure inviarla via email all'indirizzo alessia.lomaglio@gmail.com.

In caso di mancato versamento del saldo-prezzo e delle spese necessarie per il trasferimento entro 120 gg. dall'aggiudicazione provvisoria, o nel diverso termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione versata, e potrà essere condannato a norma dell'art. 587 c.p.c.

Nel caso si trattasse di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. 1/09/1993 n. 385). Ove non intenda subentrare nel mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario esecutante, nel termine previsto, della parte residua del prezzo, dedotta la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione da imputare alle spese prededucibili e da corrispondere al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile o comunque della somma che sarà indicata dal professionista delegato.

Nel caso in cui l'Istituto di credito non si attivi precisando le coordinate bancarie, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di contratti di finanziamento ex art 585 c. 3 c.p.c..

5) Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato, in originale:

- eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare, documentando il proprio diritto (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo, etc.) e dovrà comunicare, se non fatto nell'offerta:

- se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato (ex art. 585 c. 3 cpc).

6) Si avverte inoltre che il Professionista Delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – imposte, spese e compensi- saranno a carico dell'aggiudicatario. Eseguirà inoltre le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E., a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per dette formalità saranno a carico della procedura ma che potranno essere anticipate dall'aggiudicatario e successivamente essergli restituite.

Da ultimo si avvisa:

che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (DPR 380/2001), come da perizia che si invita gli offerenti a leggere attentamente, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore — per qualsiasi motivo non considerati, anche 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 per facoltà concessagli dalla legge, ricorrendone le condizioni, potrà avvalersi della disciplina dell'art. 40 della l 28/02/1985 n. 47, come modificato ed integrato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n. 380 o delle sanatorie edilizie previste dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia alla data della vendita, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto del decreto di trasferimento.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a cura della procedura; se l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; se i beni dovessero essere occupati dal debitore, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode ex art 586 secondo comma c.p.c., dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI
Avv. Alessia Lomaglio
DELEGATA ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA
Piazza 80° Fanteria, 6 46100 Mantova MN
telefono 0376 1411538 fax 0376 318867
E-mail:alessia.lomaglio@gmail.com

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima, ordinanza di vendita e fotografie di quanto posto in vendita su rete internet sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti: www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it.

In caso di esito negativo della vendita di cui sopra il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587, 591 cpc; riducendo prezzo base e offribile;

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal professionista delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o presso il proprio studio o presso la casa delle Aste di Mantova presso la sede dell'IVG di Mantova;

che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Maggiori informazioni, oltre che sugli anzidetti siti, potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato in Mantova Piazza 80° Fanteria, 6 (tel.: 0376 1411538 – e mail:alessia.lomaglio@gmail.com) e presso il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl Tel. 0376/220694.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

Mantova, lì 19 novembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Alessia Lomaglio