

LOTTO 1	P.B. €. 32300,00 O.M.€. 24225,00
LOTTO 2	P.B. €. 71400,00 O.M. €. 53550,00

ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI

Avv. Enrica Bergamini

DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA

C.so Umberto I n. 14 - 46100 Mantova MN

telefono 347 4639938

e-mail: enrica.bergamini@virgilio.it pec: enrica.bergamini@mantova.pecavvocati.it

I vendita

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 65/2025 RGE

promossa da: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CON PROC. IQUERA ITALIA SPA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Avv. Enrica Bergamini, giusta ordinanza del giorno 27 gennaio 2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bernardi, la ha delegata, ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerente l'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il **giorno 04 DICEMBRE 2026 ore 14.00** e segg., presso la **“CASA DELLE ASTE DI MANTOVA” in via Primo Maggio n. 3, San Giorgio di Mantova (MN)**, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

LOTTO N. 1

Bene 1) Piena proprietà di due appezzamenti di terreno agricolo tra loro contigui della superficie catastale di ha 1.42.72, pari a circa biolche mantovane 4,55, siti a Ostiglia (MN), Località Correggioli, accessibili dalla strada provinciale (SP482) in corrispondenza del cartello stradale “CORREGGIOLI”.

Tali terreni agricoli sono aree piane o moderatamente ondulate, con prevalenza di seminativo, frutteto e vigneto. I suoli sono molto profondi, a tessitura moderatamente grossolana, subalcalini o alcalini, calcarei a drenaggio da buono a rapido.

I beni sono identificati al Catasto Terreni come segue:

Fg. 45, mapp. 338, qualità seminativo, cl. 2, sup. ha are ca 0.58.64 mq, reddito dominicale 53,32 euro, reddito agrario 45,43 euro;



Fg. 45, mapp. 340, qualità seminativo, cl. 2, sup. ha are ca 0.84.08 mq, reddito dominicale 76,46 euro, reddito agrario 65,14 euro.

I beni risultano essere non comodamente divisibili a causa delle ridotte dimensioni e delle limitate condizioni di accessibilità, seppur risultando divisibili catastalmente.

Situazione occupazionale: l'immobile risulta occupato da terzi con un contratto di affitto agrario opponibile – ex art. 45 della Legge n. 203/1982 – stipulato il 16.01.2023 e registrato il 03.02.2023, con scadenza il 10.11.2031. Il canone complessivo per l'intera durata contrattuale di 7 anni è pari ad euro 7.000,00.

Confini: I due appezzamenti confinano a Nord con i mappali 339 e 341, a Est con i mappali 54, 225 e 258, a Sud con i mappali 55, 226, 63, 285, e a Ovest con il mappale 336.

Regolarità edilizia: Il Certificato di destinazione urbanistica richiesto dal professionista delegato alla vendita con istanza in data 12.08.2025 acquisita al prot. in data 13.08.2026 n. 16375 e rilasciato in data 13.08.2026 prot. N. 0016390, depositato agli atti della procedura esecutiva in data 15.08.2026, certifica quanto segue per le particelle oggetto di procedura - NCT Foglio 45 Particelle 338 e 340:

- Zona E - Zone Agricole Art.29, delle Norme e Tavole Tecniche del Piano delle Regole (Tav.PDR.01b -Tav.PDR.05);
- Zona a sensibilità media, Art. 32 della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale (Tav. PDR.02-Tav.PDR.05);
- Fascia di rispetto Viabilità, Fascia di rispetto Elettrodotto, della Carta dei Vincoli (Tav.DDP.04);

I mappali risultano esterni al centro abitato e al centro edificato.

Gli interventi di trasformazione del territorio sono assoggettati ai criteri previsti dai seguenti strumenti urbanistici comunali:

- Normativa tecnica generale approvata con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 e pubblicata sul BURL n.12 del 24/03/2010 riguardante il PGT e D.C.C. n. 41 del 30/07/2019 pubblicata sul BURL n.6 del 05/02/2020 riguardante la Variante n.1 al PGT;
- Carta della sensibilità – Piano Paesistico Comunale approvata con D.C.C. n° 41 del 30/07/2020 e pubblicata sul BURL n. 6 del 05/02/2020 riguardante la Variante n.1 al PGT;
- Studio Geologico approvato con D.C.C. n° 4 del 05/02/2010 del PGT e pubblicata sul BURL n. 12 del 24/03/2010, e in particolare per quanto previsto per la classe 2b (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni – Aree con possibile presenza di falde sospese, per le aree a pericolosità sismica locale Z2 e Z4a;



- Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, ai sensi della Legge n° 447/95 e della L.R. n° 13/01, approvato in data 27/06/2008 con D.C.C. n° 42.

Servitù di passaggio: Gli appezzamenti per una porzione in lato nord-ovest risultano interessati dal passaggio di una linea elettrica e di una linea di metanodotto.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

LOTTO N. 2

Bene 2): piena proprietà della porzione di fabbricato (ex fabbricato rurale) edificato su due piani con annessa corte esclusiva, sito in Comune di Ostiglia (MN), Via Rovigo n. 162 con accesso da stradello prospiciente via Rovigo, composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, pranzo e cucina. Tramite vano scala è possibile accedere al piano primo composto da tre camere da letto e un ripostiglio.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati come segue: Fg. 47, Part. 439 sub. 5, Categoria A3, cl. 3, cons. 10.5 vani, sup. cat. 293 mq, rend. 596,51 euro, P. T-1.

Situazione occupazionale: L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Il custode provvederà alla liberazione in seguito all'aggiudicazione al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

Una porzione del medesimo immobile era oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo di data 01.09.2022, disdetto in data 28.12.2024, così come risulta dagli atti acquisiti dal perito all'Agenzia delle Entrate.

Confini: il fabbricato confina a nord con via Rovigo S.S. n. 482, ad est con il mappale 442, a sud con i mappali 444 e 856, e a ovest con i mappali 436 e 435.

Regolarità edilizia: Il perito attesta che: "L'atto notarile di provenienza - recuperato in corso di perizia tramite l'esecutato - riferisce di fabbricati costruiti anteriormente al 01 settembre 1967 e successivamente è stata rilasciata Autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria in data 3 maggio 1990 prot. n. 2453. Dal sopralluogo non sono emersi fattori che possano indicare in maniera inequivocabile che tipo di lavori di manutenzione straordinaria siano stati effettuati per i quali sarebbe stata necessaria idonea pratica edilizia.

E' stata fatta richiesta agli uffici del comune tramite il SUAP di visionare la pratica menzionata nell'atto di compravendita, ma è stato riferito che la stessa non è più reperibile.

In ogni caso i fabbricati risultavano già presenti nelle mappe catastali di impianto scaricate dalla piattaforma "Catasto on line" con la medesima sagoma, pertanto è lecito presumere che gli stessi siano risalenti agli anni '50 o forse anche più datati".



Normativa urbanistica: L'immobile secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Ostiglia ricade in:

- Centro Edificato e Centro Abitato Correggioli (carta dei vincoli luglio 2019)
- Sensibilità alta (carta delle sensibilità piano paesistico Comunale data 01-10-2018)
- B2 zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia estensiva (azzeramento PRG vigente gennaio 2010).

Servitù: L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Parti comuni e oneri condominiali:

Il perito attesta che "l'immobile non rientra in un contesto condominiale né risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari".

Bene 3): piena proprietà di fabbricato collabente in corpo staccato rispetto all'abitazione principale sviluppato su un unico piano, con accesso da stradello prospiciente via Rovigo, composto da un deposito di superficie netta pari a 51,00 mq.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati come segue: Fg. 47, Part. 509 sub. 2, Categoria F2, P. T.

Situazione occupazionale: il perito attesta che "non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile".

Confini: in senso N.E.S.O. il fabbricato confina con l'aerea map.le 439 stesso foglio.

Regolarità edilizia: Il perito attesta che: "la costruzione è antecedente al 01/09/1967".

Normativa urbanistica: L'immobile secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Ostiglia ricade in:

- Centro Edificato e Centro Abitato Correggioli (carta dei vincoli luglio 2019)
- Sensibilità alta (carta delle sensibilità piano paesistico Comunale data 01-10-2018)
- B2 zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia estensiva (azzeramento PRG vigente gennaio 2010).

Servitù: L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Parti comuni e oneri condominiali:

Il perito attesta che "l'immobile non rientra in un contesto condominiale ne risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari".

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto nominato, dott. Agr. Giudì Gian Luca, datata 12.09.2025, allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti:



www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, nonché tramite sistema “rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sui siti www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeka.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.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della citata Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall’art. 46 del citato D.P.R. n. 380/2001, 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 trova, 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. 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; che, conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, 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 o 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 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) **LOTTO N.1:** prezzo base euro 32.300,00 con offerta minima euro 24.225,00;

LOTTO N. 2: prezzo base euro 71.400,00 con offerta minima euro 53.550,00;

La vendita degli immobili non è soggetta all’applicazione di IVA.



2) Gli offerenti, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno presentare le offerte di acquisto, almeno due giorni liberi (**01 dicembre 2026 alle 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA tramite il portale www.astetelematiche.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 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. 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 conformita' 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 SOCIETA' 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.

Entrambi i tipi di offerta dovranno 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 (che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro), del tempo (non superiore a 120 gg dall'aggiudicazione) 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. Se l'offerente è persona giuridica nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la partita IVA e i dati identificativi del legale rappresentante. 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:

- IN CASO DI OFFERTA DEPOSITATA IN FORMA CARTACEA: assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Enrica Bergamini ovvero, se la cauzione è stata versata con bonifico bancario sul conto della procedura, copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: BANCA PATRIMONI SELLA & C. IBAN **IT91R 03211 11500 052846331320** intestato a Tribunale di Mantova ese. imm. rge 65/2025 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.

IN CASO DI OFFERTA DEPOSITATA IN FORMA TELEMATICA: poiché in tal caso la cauzione può essere versata unicamente con bonifico bancario, copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: BANCA PATRIMONI SELLA & C. IBAN **IT91R 03211 11500 052846331320** intestato a Tribunale di Mantova ese. imm. rge 65/2025 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, il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno termine ultimo di presentazione delle offerte (termine ultimo presentazione offerta 01 dicembre 2026, termine accredito sul conto intestato alla procedura esecutiva 65/2025 RGE 26 novembre 2026) 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.

- Marca da bollo da euro 16,00.

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; in tale ultimo caso deve essere esplicitata la riserva di nomina e, per l'eventualità di aggiudicazione, l'avvocato dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di 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 ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

. non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona/e diversa/e rispetto a quella/e che avranno sottoscritto 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 se assente all'udienza fissata per l'esame delle offerte, 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.

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 e 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, con precisazione che l'aumento minimo non potrà essere inferiore ad € 4.000,00 e dovrà essere effettuato nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

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.

Alla gara prenderanno parte gli offerenti telematici in via telematica e gli offerenti analogici comparando personalmente.

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

4) L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel diverso termine indicato nell'offerta, la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, oltre un fondo spese pari circa al 20% del prezzo di aggiudicazione (o il diverso importo indicato tempestivamente dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione che terrà conto della imposizione fiscale iva, 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 a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario presso BANCA PATRIMONI SELLA & C. IBAN **IT91R 03211 11500 052846331320** intestato a Tribunale di Mantova ese. imm. rge 65/2025 e depositare la ricevuta di versamento nello studio del professionista delegato in Mantova in C.so Umberto I n. 14 oppure inviarla via e-mail all'indirizzo enrica.bergamini@virgilio.it.

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 i beni dovessero essere occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima, ordinanza di vendita, fotografie e planimetrie di quanto posto in vendita su rete internet sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata “portale delle vendite pubbliche” e su i siti: www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, nonché tramite sistema “rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sui siti www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeka.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;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.; in tal caso il professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T – E-mail immobiliaremantova@sovemo.com – Tel. 0376-220694);
- che, qualora la parte aggiudicataria non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili occupati in difetto di titolo opponibile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;



- che per la visita degli immobili oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta unicamente tramite il “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490, comma 1 c.p.c.;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse (e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com, Tel. 0376/220694).

Mantova, lì 15 agosto 2026

Avv. Enrica Bergamini

