

LOTTO	P.B. € 68000,00
UNICO	O.M. € 51000,00

TRIBUNALE CIVILE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare: 17 / 2026
 Giudice dell'esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi
 Professionista Delegato: Dott.ssa Guenda Branchini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Gestore della vendita: Astalegale.net S.p.A.

Portale del Gestore: www.spazioaste.it

1° ESPERIMENTO DI VENDITA

La Professionista delegata Dott.ssa Guenda Branchini,

con studio in Mantova (MN) Via Valsesia n. 59 – tel: 0376 220961 - mail: guenda@branchinibellesia.com,

VISTO

il provvedimento del 15.09.2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione l'ha delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2026**, alle ore **10:00**, presso la **Sala n. 3 della Casa delle Aste di Mantova**, sita presso la sede dell'I.V.G. di Mantova in **San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3**, nonché in modalità telematica tramite il portale www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, si procederà alla vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con contestuale deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti, mediante **vendita telematica sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

LOTTO UNICO

Ubicazione: Comune di Suzzara (MN), Via Ippolito Nievo n. 22 (appartamento) e n. 30 (autorimessa).

Descrizione: piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- **Bene n. 1:** appartamento ubicato a Suzzara (MN), Via Ippolito Nievo n. 22, al primo piano della palazzina B del complesso condominiale «Spazio 80», edificato nei primi anni Ottanta del Novecento e costituito da cinque palazzine disposte a ferro di cavallo, con quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, a circa 500 m a sud del centro di Suzzara. L'appartamento è composto da soggiorno con pogggiolo sul lato sud, cucina, corridoio della zona notte, tre camere, due bagni e un ripostiglio. La superficie netta interna è di circa 106 mq; la perizia indica inoltre un pogggiolo di circa 10 mq e un balcone scoperto di circa 3 mq.
- **Bene n. 2:** autorimessa ubicata a Suzzara (MN), Via Ippolito Nievo n. 30, al piano seminterrato del medesimo complesso condominiale, con superficie netta di circa 18 mq e altezza interna utile di 2,43 m.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Suzzara:

Bene n. 1 (appartamento): Foglio 52, Particella 22, Subalterno 36, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 129 mq (125 mq escluse le aree scoperte), Piano 1, Rendita catastale € 578,43.

Bene n. 2 (autorimessa): Foglio 52, Particella 22, Subalterno 113, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Superficie catastale 21 mq, Piano S1, Rendita catastale € 21,59.

STATO DI OCCUPAZIONE: secondo la relazione di stima, entrambi gli immobili risultano LIBERI. Con l'ordinanza del 15.09.2026 il Giudice dell'esecuzione ha comunque disposto l'immediato rilascio del compendio libero da persone e vuoto da cose, demandandone l'attuazione al Custode giudiziario.

PROPRIETA': Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETÀ (1/1).

PREZZO BASE:

Euro 68.000,00 (sessantottomila/00), pari al valore di stima di Euro 80.000,00 ridotto del 15%, ai sensi dell'ordinanza di vendita.

OFFERTA MINIMA:

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta minima è pari ad **Euro 51.000,00** (cinquantunomila/00), corrispondente al prezzo base diminuito del 25%.

AUMENTO MINIMO:

In caso di presentazione di più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara in aumento sull'offerta più alta, con aumento minimo di **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

La vendita dei beni NON è soggetta ad IVA.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Bene n. 1: il Perito ha rilevato che la precedente planimetria catastale era poco leggibile e non riportava le canne fumarie nel servizio igienico e nella camera a sud-ovest, né le destinazioni di alcuni vani.

Bene n. 2: il Perito ha rilevato che la precedente planimetria catastale era poco leggibile e riportava un'altezza del vano di 2,50 m, anziché quella effettivamente rilevata di 2,43 m.

Per entrambi i beni, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, il Perito ha redatto nuove schede planimetriche e presentato denunce di variazione mediante procedura DOCFA, mantenendo invariati gli identificativi catastali. I dati catastali sopra riportati sono quelli aggiornati indicati nella relazione di stima.

STATO CONSERVATIVO:

Il Perito attesta quanto segue:

- **Bene n. 1:** l'appartamento si trova in stato di abbandono e in carente stato manutentivo. In particolare, il Perito segnala una consistente macchia di umidità, con distacco dell'intonaco, sulla parete che separa una camera da letto dal bagno, in corrispondenza dello scarico del lavandino.
- **Bene n. 2:** L'autorimessa si trova in un ordinario stato manutentivo.

Per una più completa descrizione delle caratteristiche costruttive e dello stato manutentivo degli immobili si rinvia alla relazione di stima.

PARTI COMUNI

I beni verranno trasferiti con la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni dell'edificio, quali la corsia comune di accesso alle autorimesse, l'ingresso comune, il vano scala comune e il cortile comune, e pertanto con i diritti e gli obblighi derivanti dallo stato di condominio del fabbricato, quali sono stabiliti dal Regolamento del Condominio.

ONERI CONDOMINIALI:

La relazione di stima indica spese condominiali medie annue di circa € 900,00. Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore in data 29.09.2026 risultano quote relative alle due unità pari a € 910,37 per

l'esercizio 2024 e a € 776,02 per l'esercizio 2025; il preventivo dell'esercizio 2026 ammonta a € 1.036,26 ed è provvisorio, non essendo ancora disponibile il consuntivo. La posizione ordinaria presenta un saldo debitore riportato dagli esercizi precedenti di € 14.626,14, cui si aggiungono le predette quote preventive 2026. Risulta inoltre un debito di € 1.280,08 per la gestione straordinaria «Ecobonus 110», relativa al periodo 2021–2023, contabilizzato separatamente e non compreso nel saldo ordinario. Ai sensi dell'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con la parte esecutata al pagamento dei contributi relativi all'anno di gestione in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente. Gli esercizi ordinari documentati coincidono con l'anno solare. Gli importi sopra indicati descrivono la situazione contabile disponibile e non costituiscono una quantificazione definitiva delle somme eventualmente dovute dall'acquirente, da verificare e aggiornare con l'amministratore in relazione alla data del trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA:

Secondo la relazione di stima, nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Suzzara, l'area identificata al Foglio 52, Mappale 22, ha la seguente destinazione urbanistica:

- R3b, tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine di tre, quattro o più piani.

L'area ricade inoltre nei seguenti ambiti:

- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato;

- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C.

TITOLI ABILITATIVI E REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Perito riferisce che gli immobili risultano regolari ai sensi della legge n. 47/1985 e agibili, precisando tuttavia le difformità di seguito indicate. La costruzione è successiva al 01.09.1967. Non sono segnalati vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con lo stato dei luoghi, il Perito ha riscontrato una sostanziale corrispondenza, con le seguenti eccezioni:

Bene 1 (appartamento): dimensione di alcuni vani, spessore di alcuni setti murari e presenza di una colonna montante in una camera;

Bene 2 (autorimessa): piccola sopraelevazione del pavimento che ha ridotto l'altezza interna.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Suzzara, il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.G. n. 6620 del 26/07/1978 per la costruzione del complesso residenziale «SPAZIO 80» di 52 alloggi;

- Concessione Edilizia P.G. n. 1026 del 06/03/1981 per «varianti interne e posizione dei fabbricati rispetto ai confini»;

- Concessione Edilizia P.G. n. 3442 del 19/03/1981 per «variante alla Concessione n. 6620 del 26/07/1978»;

- Concessione Edilizia P.G. n. 3601 del 20/03/1981 per "varianti interne alla Concessione n. UT/6620 del 26/07/1978";

- Permesso di Abitabilità n. 26/81 del 20/03/1981;

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 26617 del 25/10/2005 per «manutenzione straordinaria per ripristino lattonerie e cornicioni in cls».

Si segnala inoltre che, come riportato nella relazione di stima, **non risultano disponibili:**

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CUSTODE:

È 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 Direttore Sig. Franco Procissi (C.F. PRCFNC50L27A241T) (tel. 0376/220694 – e-mail: immobiliare.mantova@sovemo.com).

Per visitare gli immobili pignorati, gli interessati devono presentare apposita richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

I beni oggetto di vendita sono meglio descritti, con l'indicazione dei confini, delle parti comuni, dello stato di conservazione, delle caratteristiche costruttive, della situazione urbanistica e della regolarità edilizia, degli eventuali vincoli e servitù, nonché degli oneri, anche condominiali, nella relazione tecnica di stima redatta dal Perito Stimatore nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c., alla quale integralmente si rinvia e che deve intendersi qui richiamata quale parte integrante del presente avviso di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

STATO DEI BENI ED ESCLUSIONE DI OGNI GARANZIA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007.
- Si evidenzia che:
 - a)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - b)** **non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili oggetto della presente vendita.**
 - c)** qualora si rendano necessarie operazioni di liberazione, il Custode vi provvederà in attuazione dell'ordine già emesso con l'ordinanza del 15.09.2026, secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione;
 - d)** gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - e)** Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.
 - f)** la relazione di stima, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sarà consultabile sui siti internet indicati al successivo paragrafo "Pubblicità".
 - g)** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le visure ipotecarie e catastali.

Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente allo stesso e dovranno essere versati entro il termine previsto per il pagamento del saldo del prezzo.

EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 di permesso in sanatoria **entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Tutte le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 15 dicembre 2026 e potranno essere presentate con una delle seguenti modalità:

- 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 Pubbliche del Ministero della Giustizia,

oppure

- in forma cartacea (analogica)

L'offerta dovrà essere assoggettata al bollo di € 16,00, mediante applicazione della marca da bollo sull'offerta analogica ovvero pagamento del bollo digitale per l'offerta telematica, con allegazione della relativa ricevuta.

2. Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritte dal DM 32/2015:

Ai sensi dell'ordinanza di vendita e del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, le offerte telematiche dovranno essere presentate con le modalità di seguito riportate:

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-2 code 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, è 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 ultimo co. c.p.c.

3. Modalità di presentazione dell'offerta analogica (in busta chiusa):

Le offerte in forma cartacea devono essere presentate mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 - San Giorgio Bigarello (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 il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (Mantova); in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

L'offerta analogica (alla quale dovrà essere applicata la marca da bollo da € 16,00) dovrà contenere gli elementi previsti dall'ordinanza di vendita, di seguito riepilogati:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante precisandosi che i poteri del legale rappresentante dovranno risultare dalla visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea dei soci contenente la relativa delibera autorizzativa.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in corso di validità.

CAUZIONE

4. La cauzione deve essere pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. All'offerta deve essere allegata la prova del relativo versamento. Per le offerte analogiche la cauzione può essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Professionista delegata Dott.ssa Guenda Branchini, assegno Banco Posta vidimato (giallo), vaglia postale circolare (rosa), oppure bonifico bancario sul conto corrente della procedura n. 033/305668, acceso presso la Banca Cremasca e Mantovana, Filiale di Mantova, IBAN IT82M0707611500000000305668.

Qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere accreditato sul conto della procedura **almeno tre giorni lavorativi** (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi) **prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte (15 dicembre 2026)**, affinché sia possibile verificarne l'effettivo accredito.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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 ovvero non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

AGGIUDICAZIONE

Oneri Tributari

6. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, nel termine previsto per il saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale 15 ottobre 2015 n. 227 al Professionista 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 comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. Il Professionista 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.
- Si precisa che la vendita dei beni oggetto della presente procedura NON è soggetta ad IVA.**

Saldo prezzo

7. Salvo quanto previsto nel successivo punto 8 per il pagamento diretto al creditore fondiario, il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e le spese dovranno essere versati entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato.
8. Con l'ordinanza del 15.09.2026 il Giudice dell'esecuzione ha disposto l'applicazione dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.). L'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal quinto comma verseranno direttamente alla banca, entro il termine fissato, la parte del prezzo dovuta al creditore fondiario, nella misura comunicata dalla Professionista delegata. A tal fine, il creditore fondiario dovrà depositare una nota riepilogativa del credito entro quindici giorni dall'aggiudicazione. La Professionista delegata provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove ancora da compiere.
- Detratte le somme dovute alla procedura, la Professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte sul conto corrente della procedura. Entro dieci giorni dal pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio della Professionista delegata l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
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.

- 10.** Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*, nel giorno **18 dicembre 2026 ore 10:00**; 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 disposto nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita.

- 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 comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara **ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente**, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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 o, in caso di mancata adesione alla stessa, della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari o superiore al prezzo base, il lotto è 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 lotto è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il lotto 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 l'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 l'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 successivi al 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 eventuali 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 intenda ricorrere, per il pagamento del saldo del prezzo, ad un contratto di finanziamento bancario 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 del prezzo le somme, erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante all'aggiudicatario, dovranno essere versate dal medesimo mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, terzo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

17. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it e www.asteanunci.it. L'annuncio di vendita sarà altresì pubblicato sui portali Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, con l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili tutte le ulteriori informazioni necessarie per partecipare alla vendita. Sarà inoltre effettuata una campagna pubblicitaria di "Social Media Marketing" tramite Facebook e Instagram.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Professionista Delegato Dott.ssa Guenda Branchini in Mantova (MN) Via Valsesia n. 59 (mail: guenda@branchinibellesia.com, tel. 0376 220961, pec: guenda.branchini@odcecmn.legalmail.it) e presso il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl Tel. 0376/220694.

In caso di esito negativo della vendita, la Professionista delegata provvederà a fissare un successivo esperimento ai sensi dell'art. 591 c.p.c., riducendo il prezzo base e l'offerta minima secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, secondo comma, c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in Cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio.

Mantova, 05.10.2026

La Professionista delegata alla vendita
Dott.ssa Guenda Branchini