

II VENDITA	
Lotto 1	P.B.: 174.250,00 O.M.: 130.688,00

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 27/2025 R.G.E.**

Promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA- BCC RENT E LEASE SPA-ENRICO VELCI E TEA ENERGIA S.R.L.**

CONTRO

**MIRIAM MEZZATESTA E ANNALISA MANTINI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il professionista delegato Avv. Elena Amadei, giusta ordinanza del giorno 10.2.2026 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 **8 giugno 2026 alle ore 16,00 e segg** nella SALA 1 **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:

**LOTTO UNICO:**

Bene 1: Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale "A/3" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio n. 4, identificata catastalmente al **fg. 26 mapp.le 264 sub. 25**. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani terra e primo ed è composta al piano terra da soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera, sala lettura, bagno e porticato, al piano primo da disimpegno, due camere, cabina armadio, soggiorno, bagno e due terrazze. I due piani sono collegati da piattaforma elevatrice interna all'unità

immobiliare; inoltre i due piani dell'abitazione sono accessibili da scala comune anche ad altre proprietà, attraverso due ingressi uno posto al piano terra e uno posto al primo piano, quest'ultimo attualmente tamponato.

Bene 2: Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) – via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al **fg. 26 mapp.le 264 sub. 19**. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente collegato all'appartamento identificato al sub. 23 (bene n. 3) tramite porta interna.

Bene 3: Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Marmirolo (MN) - via San Domenico Savio c.m., identificata catastalmente al **fg. 26 mapp.le 264 sub. 20**. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra con accesso da "area di manovra comune" ed è formata da un unico ambiente.

CONFINI: In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 264 sub. 23 in corpo unico al piano terra con rag. mapp.le 264 sub. 22, rag. mapp.le 250 (via Domenico Savio), rag. mapp.le 264 sub. 22 (corridoio e vano scala comuni), rag. mapp.le 264 sub. 18, rag. mapp.le 264 sub. 17, rag. mapp.le 264 sub. 18, rag. mapp.le 264 sub. 19, rag. mapp.le 264 sub. 20; al piano primo con vuoto su mapp.le 264 sub. 22, rag. mapp.le 264 sub. 22 (vano scala comune), rag. mapp.le 264 sub. 9. Bene 2: In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 264 sub. 19 in corpo unico con rag. mapp.le 264 sub. 20, rag. mapp.le 264 sub. 23, rag. mapp.le 264 sub. 18 e rag. mapp.le 264 sub. 22. Bene 3: In senso N.E.S.O. Quanto al mapp.le 264 sub. 20 in corpo unico con rag. mapp.le 264 sub. 22, rag. mapp.le 264 sub. 23, rag. mapp.le 264 sub. 19.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO N. 4-Catasto fabbricati (CF) Foglio 26 Part. 264 Sub. 25 Cat A/3- Classe 4 - Vani 9- Superficie 189 mq- rendita 399,74 € Piano T-1

Non sussiste corrispondenza catastale: effettuato il sopralluogo il perito ha riscontrato le seguenti difformità:

piano terra:- diversa posizione di tramezza e della porta di accesso al bagno;

- diversa dimensione del porticato esterno con presenza di due pilastri di sostegno della soprastante tettoia;

- mancata rappresentazione dell'area cortiva di pertinenza;

primo piano: - mancanza del tamponamento interno della porta di collegamento al vano scala comune;

- mancata rappresentazione del terrazzo.

Sono stati inoltre riscontrati alcuni errori grafici nella planimetria catastale depositata che di fatto la rendono incoerente con quella depositata in sede di richiesta di agibilità.

A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, il tecnico stimatore ha provveduto alla predisposizione di idoneo tipo mappale e planimetria catastale al fine di correttamente raffigurare lo stato dei luoghi. Successivamente alla variazione catastale di cui sopra l'identificativo dell'immobile di cui al BENE N. 1 sono varianti **da**:

fg. 26 mapp.le 264 **sub. 23** via San Domenico Savio n. 4 p. T-1 Cat. A/3 Cl. 4 Cons. 9 vani  
Superficie catastale totale: 174 mq. -rendita € 399,74 **a**:

fg. 26 mapp.le 264 **sub. 25** via San Domenico Savio n. 4 p. T-1 Cat. A/3 Cl. 4 Cons. 9 vani  
Superficie -catastale totale: 189 mq. – rendita € 399,74

Il classamento e la rendita catastale risultano proposti ai sensi del D.M. 701/94.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.:** fg. 26 mapp.le 264 sub. 19 via San Domenico Savio n.c.m. p. T Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 17 mq. Superficie catastale mq 20- rendita € 42,14.- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MARMIROLO (MN) - VIA SAN DOMENICO SAVIO C.M.:** fg. 26 mapp.le 264 sub. 20 via San Domenico Savio n.c.m. p. T Cat. C/6 Cl. 4 Cons. 17 mq. Superficie catastale totale: 21 mq- rendita 42,14.- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

Stato di occupazione: l'immobile e le due autorimesse risultano attualmente occupate dai debitori esecutati

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Bene 1: Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo economico, posta al piano terra e primo di complesso condominiale sito nel Comune di Marmirolo (MN), via San Domenico Savio n. 4. L'unità si sviluppa su due piani ed è costituita al piano terra da soggiorno, disimpegno, camera, sala lettura, bagno, al piano primo da disimpegno, due camere, cabina armadio, soggiorno e bagno (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a 168,50 mq. circa) accessibile da vano scala comune e collegate internamente impianto di elevazione. L'unità immobiliare è inoltre dotata di due terrazzi/balconi (con una superficie lorda commerciale pari a 15,80 mq. circa), un porticato (con una superficie lorda commerciale pari a 28,50 mq. circa) e un'area di pertinenza a giardino (con una superficie commerciale pari a 130,00 mq. circa). Le finiture si possono considerare di buon livello, in quanto l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica monocultura o materiale simile; i serramenti sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante formato da oscuri.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento radiante a pavimento con caldaia a condensazione marca "Immergas" (posta esternamente); l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con interruttori di buona qualità. L'abitazione è inoltre dotata di impianto di climatizzazione con split interni e motocondensanti esterne e di impianto solare termico.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua con porzioni decorate, mentre nei bagni e nell'angolo cucina è presente un rivestimento in ceramica monocultura o materiale simile; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in buono stato conservativo con porzioni in laterizio a vista.

Bene 2: autorimessa, posta al piano terra di complesso condominiale sito nel Comune di Marmirolo (MN), via San Domenico Savio n.c.m. E' costituita da un unico vano (il tutto con una superficie lorda pari a 20,00 mq. circa) accessibile da area di manovra comune.

Presenta finiture di buon livello: pavimentazione in ceramica monocultura o materiale simile; il portone d'ingresso è costituito da basculante di tipo sezionale con apertura automatizzata. L'impianto elettrico è costituito da canaline a vista ad integrazione di

impianto sottotraccia. Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua in buono stato conservativo.

Bene 3: autorimessa, posta al piano terra di complesso condominiale sito nel Comune di Marmirolo (MN), via San Domenico Savio n.c.m.; è costituita da un unico vano (il tutto con una superficie lorda pari a 21,00 mq. circa) accessibile da area di manovra comune.

Presenta finiture di buon livello: pavimentazione in ceramica monocultura o materiale simile; il portone d'ingresso è costituito da basculante di tipo sezionale con apertura automatizzata. L'impianto elettrico è costituito da collegamenti sottotraccia. Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua in buono stato conservativo;

#### **Il perito attesta che:**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 30/2007 P.G. n. 11525 prot. n. 15916 del 18.10.2007 rilasciato alla ditta 3T s.r.l.;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/2013 - P.G. n. 1108 del 23.01.2013 rilasciato alla ditta STYL CASA s.a.s. di Gandini Renzo & C. per la "realizzazione di balconi e tettoie in difformità alla P.E. 30/2007";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 10480 del 17.08.2013 presentata da Mantini Annalisa per "apertura di foro nel solaio per posizionamento ascensore interno, modifica di tramezze, il tutto per fusione di due unità immobiliari".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di quello termico e dell'impianto idrico.

In merito alla conformità edilizia, si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta difforme per i seguenti elementi: Piano terra- mancanza della tramezza di divisione della zona soggiorno/cucina;- mancanza di uno dei locali bagno; - presenza di una porta di collegamento al confinante garage (sub. 19) nel vano disimpegno (ex bagno); - diverso

posizionamento della tramezza e della porta del bagno; - diversa dimensione del portico esterno collegato alla zona giorno con presenza di pilastri di sostegno della soprastante tettoia.

Paino primo- diversa posizione della tramezza di separazione tra bagno e disimpegno, - mancanza di uno dei locali bagno,- mancata indicazione del tamponamento interno della porta di collegamento con il vano scala comune.

Si specifica inoltre che la S.C.I.A. n. 10480 del 17.08.2013 rappresenta come stato di partenza uno "stato esistente" nel quale risultano le seguenti difformità rispetto a quanto indicato nei P.d.C. n. 30/2007 e n.03/2013, alcune identificabili come meri errori grafici:

Piano terra:- mancanza della tramezza di divisione della zona soggiorno/cucina,- mancanza di uno dei locali bagno,- presenza di una porta di collegamento al confinante garage (sub. 19) nel vano disimpegno (ex bagno),- diverso posizionamento della tramezza e della porta del bagno,- diversa dimensione interna delle camere da letto,- diversa dimensione del portico esterno collegato alla zona giorno con presenza di pilastri di sostegno della soprastante tettoia, peraltro indicato e rappresentato erroneamente come terrazza,- indicazione di una terrazza collegata alla camera da letto al posto del camminamento esterno.

Paino primo: - diversa posizione della tramezza di separazione tra bagno e disimpegno, - indicazione di uno dei locali bagno come ripostiglio, - diverse dimensioni interne dei locali. Dette difformità sono emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Marmirolo (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

E' stata riscontrata la presenza di una casetta in legno a ridosso del confine nord-est; tale struttura dovrà essere rimossa in quanto non conforme alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

A seguito della verifica effettuata sul portale CENED in merito all'immobile identificato come Bene n. 3 si è riscontrata l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica, cod. n. 2003300003614, registrato in data 24/03/2014 e scaduto in data 24/03/2024.

BENE N°2: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non

sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile ed è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 30/2007 P.G. n. 11525 prot. n. 15916 del 18.10.2007 rilasciato alla ditta 3T s.r.l.

In esito a sopralluogo è emerso stato uno stato dei luoghi risulta difforme per la presenza di una porta di collegamento all'appartamento identificato al sub. 23- emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Marmirolo (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

BENE N. 3: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile ed è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 30/2007 P.G. n. 11525 prot. n. 15916 del 18.10.2007 rilasciato alla ditta 3T s.r.l.

In esito a sopralluogo è emerso stato uno stato dei luoghi risulta difforme per la presenza di una porzione di controparete interna - emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Marmirolo (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

La perizia del tecnico estimatore attesta la riserva di un diritto di abitazione e di nuda proprietà in capo ai due creditori esecutati, si evidenzia che ai sensi dell'art. 2812 c.c. "le servitù di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e di abitazione".

Il tutto come descritto nella relazione dell'esperto nominato, Geom. Glauco Zunica datata del 10.1.2026, allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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](mailto: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 € 174.250,00**, l'offerta minima non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto del 25% (€ 130.687,50 arrotondato a 130.688,00). Il valore di stima è pari a 205.000,00. 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, **almeno due giorni liberi (mercoledì 3 giugno 2026- 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 **Aste Giudiziarie in Linea spa** (tramite il portale: [www.astetelematiche.it](http://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 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 minorenni 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. Elena Amadei ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura: MPS Banca spa IBAN: IT 34 V 01030 11502 000010717560 intestato a procedura esecutiva 27/2025 RGE Tribunale di Mantova 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 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 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 € 3.000,00, 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.

**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, 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: MPS Banca spa IBAN: IT 34 V 01030 11502 000010717560 I intestato a: procedura esecutiva n. 27/2025 RGE Tribunale di Mantova e depositare la ricevuta di versamento nello studio del delegato alla vendita in Mantova Via Valsesia, 61 oppure inviarla via email all'indirizzo avv.amadei@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

fondario 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 ).

-il modulo di adeguata verifica ai fini dell'antiriciclaggio

**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.

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](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 Via Valsesia, 61 (tel.: 0376 /220460) – e

mail:avv.amadei@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, li 25 marzo 2026

Il professionista delegato  
Avv. Elena Amadei

