LOTTO UNICO	P.B. €. 79967,00 O.M.€. 59975,00

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 3474639938
e-mail: enrica.bergamini@virgilio.it
pec: enrica.bergamini@mantova.pecavvocati.it

IV vendita

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 17/2023 RGE

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Avv. Enrica Bergamini, giusta ordinanza del giorno 19 novembre 2024, 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 inerenti l'esecuzione in epigrafe

DA' AVVISO

che il **giorno 12 NOVEMBRE 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 UNICO:

Trattasi di lotto unico formato da n. 10 beni facenti parte di un compendio immobiliare configurabile come una corte agricola, il tutto sito a Pieve di Coriano del Comune di Borgo Mantovano (MN) , via Volto n. 3 tutti in piena proprietà (100%) dell'esecutata:

BENE N. 1: Appartamento, che trova accesso dalla corte comune di cui al mapp. 396, composto dai seguenti vani: - al piano terra: ingresso, salotto, lavanderia, bagno, sala da pranzo, cucina, cantina, scala; - al piano primo: disimpegno, n. 3 camere da letto, soffitta.

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 396, sub. 1, cat. A/3, cl. 1, cons. 9, sup. cat. 219,00, rendita 241,70, piano T-1.

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

BENE N. 2: garage situato al piano terra composta da un vano libero destinato al ricovero dell'autovettura il quale risulta accessibile dalla cantina dell'abitazione di cui al bene 1, nonché dall'area comune esterna di cui al mapp. 396.

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 396, sub. 2, cat. C/6, cl. 1, cons. 21,00, sup. cat. 24,00 mq, rendita 27,11, piano T.

BENE N. 3: corpo di fabbrica principale destinato a barchessa che comprende n. 2 stalle a piano terra, fienili al livello superiore e da un corpo accessorio in cattivo stato di manutenzione destinato a rustici. Il suddetto corpo principale risulta adiacente all'edificio destinato a civile abitazione, di cui al bene 1, mentre i rustici sono edificati in un corpo di fabbrica staccato ed entrambi, sono accessibili dalla corte comune di cui al mapp. 396.

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 396, sub. 3, cat. D/10, rendita 520,00, pianto T-1.

BENE N. 4: deposito con area cortiva pertinenziale composta da un vano coperto da una struttura telonata destinata al deposito di attrezzatura agricola.

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 422, cat. C/2, cl. 1, cons. 258,00, sup. cat. 385 mq, rendita 279,82, piano T.

BENE N. 5: fondo agricolo consistente in appezzamento di terreno che presenta forma trapezoidale irregolare ad andamento pianeggiante annesso, di fatto, al mapp. 422 (bene 4) ed è utilizzato come area cortiva sistemata con ghiaia.

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 423 seminativo irriguo, cl. 1, sup. ha are ca 0.16.20 mq, red. Dominicale 21,81, red. Agrario 13,8.

BENE N. 6: fondo agricolo consistente in appezzamento di terreno di forma rettangolare regolare ad andamento pianeggiante. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato ad "erba medica".

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione di Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 11, seminativo irriguo, cl. 1, sup. ha are ca 0.42.60 mq, red. Dominicale 52,95, red. Agrario 36,3.

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

BENE N. 7: fondo agricolo consistente in appezzamento di terreno di forma rettangolare regolare ad andamento pianeggiante. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato ad "erba medica".

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 12, seminativo irriguo, cl. 1, sup. ha are ca 0.66.70 mq, red. Dominicale 82,91, red. Agrario 56,84.

BENE N. 8: fondo agricolo consistente in appezzamento di terreno di forma rettangolare regolare ad andamento pianeggiante. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato ad "erba medica".

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 13, seminativo irriguo, cl. 1, sup. ha are ca 0.57.30 mq, red. Dominicale 71,22, red. Agrario 48,83.

BENE N. 9: fondo agricolo di forma trapezoidale ad andamento pianeggiante. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato ad "erba medica".

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 5, mapp. 14, seminativo irriguo, cl. 1, sup. ha are ca 0.58.20 mq, red. Dominicale 72,34, red. Agrario 49,6.

BENE N. 10: fondo agricolo di forma rettangolare regolare ad andamento pianeggiante. Al momento del sopralluogo il terreno si presenta coltivato ad "erba medica".

Il bene è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Borgo Mantovano (MN) – Sezione Pieve di Coriano come segue: Fg. 2, mapp. 20, seminativo irriguo, cl. 1, sup. ha are ca 0.41.30 mq, red. Dominicale 50,27, red. Agrario 35,19.

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

Confini:

Bene 1: L'abitazione confina da nord in senso N-E-S-O con: mapp. 422, corte comune mapp. 396 per tre lati, altra unità mapp. 396 sub. 3 e altra unità mapp. 396 sub. 2.

Bene 2: Il garage confina da nord in senso N-E-S-O con: mapp. 422, altra unità mapp. 396 sub. 1, altra unità mapp. 396 sub. 3 e corte comune mapp. 396.

Bene 3: Il corpo principale confina da nord in senso N-E-S-O con: altra unità mapp. 396 sub. 2,

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

altra unità mapp. 396 sub. 1 e corte comune mapp. 396 per tre lati. Mentre il corpo dei rustici confina su tutti e quattro i lati con la corte comune mapp. 396.

Bene 4: L'unità immobiliare confina da nord in senso N-E-S-O con: mapp. 199, mapp. 396, fosso - Via Volto, mapp. 423 e mapp. 11.

Bene 5: Il terreno confina da nord in senso N-E-S-O con: mapp. 422, fosso - Via Volto, mapp. 15 e mapp. 11.

Bene 6: Il terreno confina da nord in senso N-E-S-O con: mapp. 199, mapp. 422, mapp. 423, mapp. 15, mapp. 16 e mapp. 12.

Bene 7: Il terreno confina da nord in senso N-E-S-O con: mapp. 199, mapp. 11, mapp. 16 e mapp. 13.

Bene 8: Il terreno confina da nord in senso N-E-S-O con: mapp. 199, mapp. 12, mapp. 16, mapp. 188, mapp. 176 e mapp. 14.

Bene 9: Il terreno confina da nord in senso N-E-S-O con: mapp. 199, mapp. 13, mapp. 176 e confine di foglio catastale.

Bene 10: Il terreno confina da nord in senso N-E-S-O con: fosso/capezzagna, mapp. 21, mapp. 29 e mapp. 19.

Normativa urbanistica: Il perito attesta che:

Beni dal 1 a 9: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Mantovano in data 07.05.2024 n. 8346 ed allegato alla perizia, si evince che il compendio immobiliare risulta inserito nella zona "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV, capo IV, art. 13 delle N.T.A. del P.G.T.).

Bene n. 10: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Mantovano in data 07.05.2024 n. 8346 ed allegato alla perizia, si evince che il bene risulta inserito nella zona "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV, capo IV, art. 13 delle N.T.A. del P.G.T.); è compresa, altresì, nella Zona soggetta a Vincolo Rete Ecologica Regionale (RER 2° livello); 20 (parte) è compresa nella zona "Fasce di protezione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art. 1, lettera c)" (Titolo IV, capo V, art 19 delle N.T.A. del P.G.T.).

Regolarità edilizia: Il perito attesta che:

"**Beni n. 1-2-3**: Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

- Concessione Edilizia n. 833 rilasciata in data 30.04.1984 per ampliamento fabbricato rurale.
- Certificato di agibilità n. 4/84 rilasciato in data 18.07.1984 per ampliamento fabbricato rurale.
- Autorizzazione Edilizia n. 40/87 del 07.09.1987 per inserimento impianto termico.
- Concessione Edilizia n. 03/97 rilasciata in data 19.04.1997 per opere interne e modifica prospettica (trattasi di concessione priva di elaborato grafico).

Beni n. 1: Non sono stati rinvenuti presso gli archivi comunali titoli edilizi relativi alla costruzione degli immobili, precedentemente catalogati come "rurali" in quanto funzionali alla conduzione di fondi agricoli. Trattasi di costruzioni ragionevolmente edificante in epoca antecedente al 01.09.1967. A causa della carenza documentale, non può essere fatta alcuna verifica in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate è emersa una complessiva conformità, ad eccezione dell'indicazione della misura di alcune altezze interne, contenute nelle normali tolleranze, e sono tali da non comportare alcuna modifica nel classamento catastale dell'unità immobiliare.

Bene n. 2: Il garage deve la sua conformazione attuale alla Concessione Edilizia n. 833 del 30.04.1984.

Dal confronto con lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nella scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate, è emersa una complessiva conformità, ad eccezione dell'indicazione della misura delle altezze interne, contenute nelle normali tolleranze, e sono tali da non comportare alcuna modifica nel classamento catastale dell'unità immobiliare.

Lo stato attuale dei luoghi differisce dalla stato autorizzato in conseguenza al cambio di destinazione d'uso operato nel locale, da "Deposito attrezzi" all'attuale garage, nonché per l'assenza dei tavolati delimitanti il pollaio.

Trattasi, in ogni caso, di modifiche interne regolarizzabili a mezzo di pratica CILA in Sanatoria, i cui costi sono stati quantificati in perizia nel paragrafo inerente la stima immobiliare.

La copertura di tale bene presenta lastre di eternit ammalorate. Tale copertura necessità di un intervento di bonifica al fine di essere correttamente smaltita e sostituita con una nuova copertura, i cui costi sono quantificati in perizia nel paragrafo inerente la stima immobiliare.

Bene n. 3: Non sono stati rinvenuti presso gli archivi comunali titoli edilizi relativi alla costruzione degli immobili, precedentemente catalogati come "rurali" in quanto funzionali alla conduzione di fondi agricoli. Trattasi di costruzioni ragionevolmente edificante in epoca antecedente al

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

01.09.1967. A causa della carenza documentale, non può essere fatta alcuna verifica in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

La copertura di tale bene presente lastre di eternit ammalorate. Tale copertura necessità di un intervento di bonifica al fine di essere correttamente smaltita e sostituita con una nuova copertura, i cui costi sono quantificati in perizia nel paragrafo inerente la stima immobiliare.

Bene n. 4: Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 229 prot. n. 3587 del 16.02.2013 (rif. pratica n. 3405 del 15.11.2012) per la costruzione di silos orizzontale per deposito fieno.

Dall'accesso atti eseguito e integrato dall'Ente Comunale in data 04.06.2024 è emerso il reperimento del titolo aggiuntivo relativo alla realizzazione di un silos orizzontale per deposito fieno, Permesso di Costruire n. 229 prot. n. 3587 del 16.02.2013 (rif. pratica n. 3405 del 15.11.2012).

La verifica di conformità non è stata completata a causa dell'assenza dell'elaborato grafico di progetto.

Il titolo edilizio e la relazione citano la costruzione del manufatto.

Parti comuni e oneri condominiali e servitù:

Il perito attesta che i beni n. 1 -2-3- condividono l'utilizzo della corte comune di cui al mapp. 396. La superficie catastale dell'area di sedime risulta essere 1.210,00 mq.

Il tutto come descritto nella relazione dell'esperto nominato, arch. Annaloro Michele, datata 05 giugno 2024, allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: www.astalegale.it e www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, oltre che sul Portale delle vendite pubbliche.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al DPR 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e succ. modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

Gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 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 UNICO: prezzo base euro 79.967,00 e offerta minima 59.975,00;**

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 prima della data fissata per la vendita (ovvero entro il **09 NOVEMBRE 2026 alle ore 12,00**), **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.

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

IN VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. tramite il portale www.fallcoaste.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 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

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

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

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

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

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

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 GALILEO S.P.A. di Mantova IBAN IT52 P032 6711 5000 0030 0000 843 intestato a Tribunale di Mantova esec. imm. Rge n. 17/2023 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 GALILEO S.P.A. di Mantova IBAN IT52 P032 6711 5000 0030 0000 843 intestato a Tribunale di Mantova esec. imm. Rge n. 17/2023 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 09 novembre 2026, termine accredito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva 17/2023 RGE 04 novembre 2026) e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione.

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

- 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 sottoscritta l'offerta;

. la busta non sarà ricevuta se dovesse pervenire oltre il termine sopra indicato;

. l'offerta non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra indicato o se non accompagnata dalla cauzione, nei modi e nella misura sopra stabiliti;

. l'offerta deve contenere la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare;

. nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime legale di comunione dei beni ed intenda risultare proprietario esclusivo del bene eventualmente oggetto di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 Cod. Civ., si fa presente che entrambi i coniugi (offerente e non offerente) dovranno essere presenti in

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

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

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

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 comparendo 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 GALILEO S.P.A. di Mantova IBAN IT52 P032 6711 5000 0030 0000 843 intestato a Tribunale di Mantova esec. imm. Rge n. 17/2023 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

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

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.

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

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 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.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it

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

FATTA AVVERTENZA

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39

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; 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, C.so Umberto I n. 14 *(tel.: 347/4639938 – e mail:* enrica.bergamini@virgilio.it) e presso il Custode nominato, Sovemo (C.F. PRC FNC 50L27 A241T) e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com, Tel. 0376/220694.

Per la visita dell'immobile le richieste potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Mantova, lì 07 agosto 2026

Avv. Enrica Bergamini

Firmato Da: BERGAMINI ENRICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6cb807ca49833d39