1° vendita

LOTTO UNICO	P.B. € 32300,00 O.M. € 24225,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 35/2025

GE: Dott. Mauro Pietro Bernardi
Delegato: Avv. Francesca Lanfredi
Gestore: Pro.Ges.S. srl

❖❖❖

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

❖

La sottoscritta Avv. Francesca Lanfredi

VISTA

l'ordinanza del 12.05.2026 con la 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 inerenti all'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **08 OTTOBRE 2026 alle ore 10:00 e seguenti**, nella "Casa delle aste di Mantova" presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio di Mantova (MN), avrà luogo la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., dei beni sotto descritti:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento ubicato al 2° piano con locale cantina di pertinenza esclusiva posta al piano interrato, dove si trova anche il posto auto esclusivo, il tutto facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Castello" a sei piani fuori terra, sito nel Comune di Suzzara (MN) in Via XI Febbraio n. 4, il tutto identificato al catasto Fabbricati di detto Comune nel modo che segue:

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	253	12		A2	3	5,5 vani	93 mq	454,48 €	S1-2	
	49	253	30		C6	3	9 mq	10 mq	10,23 €	S1	

Il perito stimatore nel proprio elaborato, da intendersi qui integralmente richiamato ed altresì parzialmente ritrascritto, che forma parte integrante del presente bando e che l'offerente dichiara di aver visionato e compreso, ha attestato che:

I. DESCRIZIONE - LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento ubicato al 2° piano con locale cantina di pertinenza esclusiva posta al piano interrato, dove si trova anche il posto auto esclusivo, il tutto facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Castello" a sei piani fuori terra, sito nel Comune di Suzzara (MN) in Via XI Febbraio n. 4. La vendita non è soggetta ad IVA.

Stato conservativo: sufficiente.

II. CONFINI:

APPARTAMENTO:

- A Nord con affaccio su area comune di cui al mapp. 614;
- Ad Est con altre unità di cui al mapp. 253 e vano scala comune al mapp. 253/303;
- A Sud con altra unità di cui al mapp. 253;
- Ad Ovest con affaccio su area comune di cui al mapp. 614.

POSTO AUTO:

- A Nord con altri posti auto di altra proprietà;
- Ad Est con area comune di cui al mapp. 614;
- A Sud con altri posti auto di altra proprietà;
- Ad Ovest con altri posti auto di altra proprietà.

III. CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Quanto alla regolarità edilizia, lo stimatore ha riferito che la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Si rimanda alla lettura del relativo paragrafo della perizia (pag. 19 e ss.), in merito ai seguenti rilievi svolti dallo stimatore: *"Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria di opere realizzate secondo la concessione edilizia e non realizzate secondo le varianti al progetto"*.

IV. STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero.

V. PARTI COMUNI:

Sono presenti parti comuni, in merito alle quale si rimanda al paragrafo dedicato in perizia (pag. 13).

VI. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Attesa la corposità del paragrafo dedicato nella perizia, si rimanda integralmente alla sua lettura (pagg. 14/15).

VII. NORMATIVA URBANISTICA E VINCOLI:

Lo stimatore nel proprio elaborato afferma solo che gli immobili non necessitano di CDU (non essendo terreni).

VIII. ONERI CONDOMINIALI:

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che restano a carico dell'acquirente nei limiti di quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c. Lo stimatore ha indicato una spesa media annua di Euro 2.400,00=, con presenza di insoluti per Euro 2.885,12=. L'effettiva quota di spese condominiali a carico dell'aggiudicatario non è ad

oggi preventivabile, in quanto il biennio di cui all'art. 63 disp. att. c.c. inizierà a decorrere solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

1) **LOTTO UNICO: prezzo base pari ad Euro 32.300,00 e offerta minima che può essere formulata pari ad Euro 24.225,00; rilancio minimo in caso di più offerte di Euro 1.000,00 entro 1 minuto.**

2) **Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00** di 2 (due) giorni liberi prima della data fissata per l'asta, quindi entro e non oltre **il giorno 05 ottobre 2026.**

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda/offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, pertanto **entro e non oltre il giorno 02 ottobre 2026**.

3) Modalità delle offerte

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12.00** del giorno **05 ottobre 2026** alternativamente:

a) **in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015 n. 32, da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp).
Si riportano di seguito gli elementi costituenti il contenuto obbligatorio delle offerte, rimandandosi in ogni caso alla lettura dell'ordinanza di vendita (pagg. 10/17):
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC 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. 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. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;

b) **in forma cartacea**, in marca da bollo (€ 16), in busta chiusa alla "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio di Mantova, Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. 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 ed il numero della procedura. Il modello può essere scaricato dal sito del Tribunale di Mantova al seguente link: http://www.tribunale.mantova.it/modulistica/Mod_566_2719/E5%20Dichiarazione%20di%20offerta%20di%20acquisto%20all%20asta%20senza%20incanto.pdf

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- dichiarazione compilata in bollo (€ 16,00) per l'offerta cartacea-analogica, oppure la ricevuta del pagamento del bollo digitale (€ 16,00) per l'offerta telematica, nelle quali andranno sempre indicati:
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero e l'anno della stessa, il nome del professionista delegato, la data della gara ed il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta con la relativa sommaria descrizione del bene;
- i dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale scelto (produrre estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di non oltre 6 mesi antecedenti) del soggetto a cui andrà intestato il bene; 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 (da allegare); (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione e ragione sociale, sede, codice fiscale e/o partita I.V.A., numero di iscrizione al Registro Imprese, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, precisandosi che i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del C.d.A. o dell'assemblea dei soci che contiene la delibera di autorizzazione;
- L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato. Al di fuori dell'ipotesi del presente paragrafo, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica (nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte dell'Unione Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia (permesso di soggiorno **e** passaporto in corso di validità) o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente). Per le società straniere: è necessario un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società preso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata (non antecedenti di oltre 30 giorni) relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisando che il termine per il versamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

- l’indicazione se si intende accedere a mutuo ipotecario e l’indicazione della Banca mutuante, oltre alla (eventuale) dichiarazione di voler accedere ad agevolazioni fiscali (es. prima casa);
- la prova del versamento della cauzione: fotocopia dell’assegno bancario circolare NT o dell’assegno Banco Posta vidimato (giallo) o del vaglia postale circolare (rosa), almeno pari al 10% del prezzo offerto; se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, indicazione del numero di CRO dell’operazione con la ricevuta del bonifico effettuato. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di accettarne le condizioni;
- l’indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo email, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova;
- la sottoscrizione dell’offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;
- 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.

All’offerta deve essere allegata la prova del versamento della cauzione, che si determina in un importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto**.

Se l’offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione potrà essere versata mediante deposito di **assegno bancario circolare** non trasferibile o **assegno Banco Posta** vidimato (giallo) o **vaglia postale circolare** (rosa) intestato al Professionista delegato (Avv. Francesca Lanfredi), oppure mediante **bonifico bancario** sul conto corrente della Procedura intestato a “TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC.IMM. 35/2025”, aperto presso Banca Patrimoni Sella & C. spa (Filiale di Mantova), avente IBAN: IT 43 F 03211 11500 052936972970.

Se l’offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione potrà essere versata unicamente mediante **bonifico bancario** sul conto corrente della Procedura intestato “TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC.IMM. 35/2025”, aperto presso Banca Patrimoni Sella & C. spa (Filiale di Mantova), avente IBAN: IT 43 F 03211 11500 052936972970.

Quando la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovranno essere indicati la data ed il numero di CRO dell’operazione, oltre alla copia del bonifico e l’indicazione del codice IBAN del conto di addebito. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell’offerta (accredito entro il giorno 02.10.2026).

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell'avvocato delegato 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 del Giudice dell'Esecuzione.

4) Disciplina generale della gara

- ***Offerta Unica – I° esperimento di vendita e successivi***

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita è proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore al prezzo base nei limiti di 1/4, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tale caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore istante; (iii) 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 è inferiore al prezzo base nei limiti di 1/4, si opera come segue: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- ***Pluralità di offerte:***

Se sono state presentate più offerte valide per lo stesso bene, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della 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 nell'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 o per delega 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 delegato, 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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la 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 tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente. **Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara**.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un 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 e i documenti comprovanti gli eventualmente 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.

Presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata, e in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta. In caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. 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.

5) Versamento del saldo prezzo

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) ed una ulteriore somma a titolo di anticipazioni imposte/tasse (che sarà comunicata dal Delegato, v. punto 6), dovranno essere versati, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC.IMM. 35/2025", aperto presso Banca Patrimoni Sella & C. spa (Filiale di Mantova), avente IBAN: IT 43 F 03211 11500 052936972970.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

Nell'ipotesi avanzata dal creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/93 (TUB), l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento come prevista dal 5° comma della disposizione indicata, dovranno versare direttamente alla Banca nel termine fissato la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese della stessa, dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura con le modalità sopra indicate. In tale caso: (i) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla aggiudicazione; (ii) il Professionista Delegato, calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene (ove tale attività sia ancora da compiere), comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra

indicate. (iii) entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

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 (e/o massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione (cui il Delegato rimetterà gli atti) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

6) Oneri accessori di trasferimento e spese

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M n. 227 del 2015, al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, oltre alle spese generali ed alle spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione di tali formalità e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione (entro 20 giorni) e dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura. A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), oltre a produrre la relativa documentazione. 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 prezzo.

L'anticipazione delle spese, fissata generalmente nel 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo diversa comunicazione del professionista delegato per eventuali agevolazioni fiscali), è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

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 (e/o massimo 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

7) Mutuo per l'acquisto

Il Pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.

In questo caso l'aggiudicatario dovrà indicare, se possibile, nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante e tempestivamente comunicarlo per iscritto al Professionista delegato, producendo in ogni caso la relativa documentazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo 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 ultimo 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 di cui all'allegata nota"*. In caso

di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la Procedura.

8) Vendita degli immobili – garanzie, gravami e liberazione

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 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, 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.

Per 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura; gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Se alla data di aggiudicazione l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, precisando che, se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento.

9) Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteannunci.it.

L'elaborato peritale di stima sarà disponibile per la consultazione sul "portale delle vendite pubbliche" oltre che sui siti internet suddetti (unitamente al presente avviso di vendita, all'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione, alle foto, alle planimetrie e all'estratto di mappa).

Sarà altresì pubblicato un annuncio di vendita, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it; verrà altresì eseguita, sempre tramite Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., una campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram), e verranno altresì inseriti i lotti nella cd. "vetrina immobiliare permanente".

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita;
- 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 rimetterà senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive 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;
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati 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;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal richiedere le visure ipotecarie e catastali con i relativi aggiornamenti ed il certificato di destinazione urbanistica aggiornato;
- che ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30.07.15 n. 6480 e D.D.U.O. 18.01.16 n. 224) non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di prestazione energetica la cui assenza non inficia la commerciabilità del bene, in quanto atto non necessario per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria nelle procedure di vendita forzata;
- L'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed al precedente (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.).

Maggiori informazioni, anche sulla vendita e sulla partecipazione, potranno essere richieste al:

- Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (So.Ve.Mo) (C.F. PRCFNC50L27A241T) con sede in San Giorgio di Mantova alla Via Primo Maggio n. 3 - Tel. 0376/220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com;

- Professionista delegato, Avv. Francesca Lanfredi (e-mail: francescalanfredi@studiolanfredi.it) o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova.

Per la visita del bene immobile si dovranno prendere accordi con il custode, solo dopo aver inviato la richiesta **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ cliccando su "Affina la ricerca" e selezionando poi il Tribunale (Mantova), il n° di procedura (35) e l'anno (2025) prima di avviare la ricerca.

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

Mantova, lì 15.06.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Lanfredi