LOTTO UNICO:		
P.B.	€	122400,00
O.M.	€	91800,00

TRIBUNALE DI MANTOVA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 95/2025

****
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
****

Il Professionista delegato Dott. Claudio Montecchio

VISTO

il provvedimento del 28/04/2026, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, 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 21 gennaio 2027 alle ore 10:00** e seguenti, presso la Casa delle Aste di Mantova, sede IVG di Mantova in San Giorgio Bigarello (MN) via Primo Maggio n. 3, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg c.p.c. degli immobili sotto descritti:

Lotto UNICO

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini 105, piano T-1.
Trattasi di una villetta a schiera di testa disposta su due livelli fuori terra, così distribuito: - Piano Terra: Soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico. All'esterno si sviluppano un ampio giardino esclusivo, un porticato in aderenza posto sul fronte posteriore e un corpo staccato adibito a lavanderia. - Piano Primo: Zona notte composta da tre camere da letto, corridoio, ripostiglio, bagno e balcone. Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, pedonale e carrabile, avviene direttamente dalla via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 5, Categoria A2, 7,5 vani, rendita euro 600,38.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio comunale - PGT – ZTR n. 351 tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità. L'immobile, edificato in area PEEP, è disciplinato da una specifica convenzione edilizia.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcaria (MN), Via Giacomo Brodolini 107, piano T.
Trattasi di un garage pertinenziale posto al piano terreno, così distribuito: - Piano Terra: Autorimessa a pianta libera. Ubicazione e Accesso: Il cespite è situato in una zona residenziale a circa 500 metri dal centro cittadino. L'accesso, sia pedonale che carrabile, avviene dalla pubblica via attraverso l'area di pertinenza della villetta (identificata come Bene n. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 6, Categoria C6, consistenza 25mq, rendita euro 51,65.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Il fabbricato è inserito nello strumento urbanistico Piano Governo del Territorio comunale - PGT – ZTR n. 351 tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità. L'immobile, edificato in area PEEP, è disciplinato da una specifica convenzione edilizia.

****

Per una più completa descrizione dei Lotti oggetto della presente vendita si rinvia all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima del 20/03/2026 redatta dal perito stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, inserite sui siti internet ex art. 490, c. 2, c.p.c., agli indirizzi dei siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteannunci.it, nonché sul Portale delle vendite pubbliche ai sensi art. 490, c. 1, c.p.c.

Il perito stimatore con riferimento al bene n. 1, tra l'altro, scrive 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 …. Omissis ……. Raffrontando quanto visionato al sopralluogo rispetto a quanto rappresentato nella sopracitata documentazione, in via del tutto indicativa è stato possibile riconoscere le discrasie di seguito indicate.*

- Realizzazione di un camino nel soggiorno al piano terreno con relativa canna fumaria; quest'ultima comporta una riduzione della superficie utile della camera da letto sita al piano primo. L'ingresso è dotato di porta blindata con altezza rilevata di 240 cm, in difformità rispetto ai 270 cm dichiarati.

- La finestra del locale bagno al piano primo presenta dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato.

- Le tramezzature del piano primo risultano leggermente traslate rispetto alla configurazione di progetto.

- La parete divisoria tra il soggiorno e il disimpegno è stata realizzata in posizione differente.

- Nell'area destinata alla cucina è stata realizzata una controsoffittatura che ha comportato una riduzione dell'altezza interna.

- Il bagno al piano primo risulta progettualmente indicato come "ripostiglio"; tuttavia, le tavole grafiche riportano il posizionamento dei sanitari e la Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. n. 04/139 ne conferma esplicitamente l'uso come servizio igienico.

- Il posto auto coperto presenta, sul fronte ovest, dimensioni maggiori rispetto a quanto concessionato. L'opera è stata realizzata a una distanza dal confine inferiore ai minimi di legge, in assenza della necessaria convenzione tra privati confinanti.

- Creazione di un locale lavanderia mediante frazionamento e cambio d'uso di una porzione dell'autorimessa.

Le difformità riscontrate configurano abusi edilizi rispetto al titolo abilitativo originario. Tali irregolarità risultano, in linea indicativa, sanabili, a condizione che venga reperita o stipulata, e successivamente depositata, la convenzione con i proprietari del mappale 485 per l'edificazione a confine. Le sopracitate difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico per le difformità prospettiche. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la messa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto. Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle

parti residue. Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto legittimato dalla documentazione reperita, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa. Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 10.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione. Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima."

Il perito stimatore con riferimento al bene n. 2, tra l'altro, scrive 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….. omissis ……Il cespite è stato edificato in forza della D.I.A. n. 10/032 del 30/03/2010 prot. 4429, per la creazione di nuovo garage pertinenziale. Raffrontando quanto visionato al sopralluogo rispetto a quanto rappresentato nella sopracitata documentazione, in via del tutto indicativa è stato possibile riconoscere le discrasie di seguito indicate.*
• All'interno del garage è stata creata una canna fumaria.
• In riferimento al titolo edilizio originario (DIA), è stata eseguita una suddivisione interna finalizzata alla realizzazione di un locale lavanderia, accessibile esclusivamente dall'ingresso pedonale. Tale ambiente costituisce pertinenza dell'unità abitativa. La formazione del nuovo locale ha comportato una riduzione della superficie destinata all'autorimessa.
• Altezza interna del locale inferiore a quella assentita dal titolo edilizio originario.
• Posizione delle bucature (portoncino pedonale, sezionale, finestra) leggermente traslate rispetto al progetto assentito.
Le difformità riscontrate configurano abusi edilizi rispetto al titolo abilitativo originario. Tali irregolarità risultano, in linea indicativa, sanabili. Le sopracitate difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico per le difformità prospettiche. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la messa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto. Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue. Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto legittimato dalla documentazione reperita, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa. Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 6.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione. Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima."
E ancora, relativamente sia al bene n. 1 che al bene n. 2 il perito stimatore afferma che: "*Sanabilità delle difformità e sanzioni. Non è possibile fornire un quadro definitivo circa la sanabilità delle difformità edilizie, né determinare con certezza tempi, modalità, oneri o*

sanzioni applicabili, in quanto la valutazione è rimessa alla competente autorità amministrativa e dipendente da una specifica istruttoria tecnica basata su elaborati grafici, calcoli parametrici e indagini urbanistiche di dettaglio. In ragione della complessità della materia e dei limiti del mandato conferito, le indicazioni qui contenute hanno valore orientativo e previsionale. Gli importi economici esposti sono da intendersi prudenziali."

Si precisa altresì che lo stimatore, nella citata perizia cui si rimanda per dettagli, ha individuato i seguenti costi, che sono già stati scomputati dal prezzo di vendita:
- Costi imputabili agli abusi edilizi € 16.000,00;
- Corrispettivo per eliminazione dei vincoli PEEP € 2.652,00.

Con riguardo agli immobili, si sottolinea infine quanto segue:
- dal punto di vista edilizio, nei casi contemplati dagli artt. 30 e ss. del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001, n. 380, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, e nei casi previsti dagli a cui artt. 17 e 40 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30/07/2015 n. 6480 e D.D.U.O. 18/01/2016 n. 224) non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di prestazione energetica.

MODALITA' DI OFFERTA E DI VENDITA (VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA)
La vendita senza incanto degli immobili pignorati avverrà alle seguenti condizioni:

- **Lotto UNICO**: prezzo base pari ad Euro **122.400,00** e offerta minima che può essere formulata pari ad Euro **91.800,00** (inferiore in misura non superiore al 25% del prezzo base).

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12:00 del 18/01/2027***, a pena di inefficacia dell'offerta,* alternativamente:
- **in via telematica** in conformità a quanto stabilito dagli art. 12 e ss del DM 26.2.2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta telematica dovrà 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 u.c. cpc;
- **in forma cartacea** mediante deposito presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la Sede dell'I.V.G. di Mantova, in San Giorgio Bigarello, Via Primo Maggio 3, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione. Sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dell'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.
2) Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo, in bollo come per legge, dovranno contenere:
a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una persona giuridica, nella stessa deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la partiva iva, i dati identificativi del legale rappresentante;
b) l'indicazione del numero e anno dell'esecuzione, l'indicazione del professionista delegato, la data della vendita, il lotto per il quale si intende partecipare e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto,

arrotondato per l'unità di euro;
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché del codice fiscale, e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o il certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è società o persona giuridica, all'offerta vanno allegati il certificato o visura del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) risalente a non oltre 20 gg anteriori alla presentazione dell'offerta, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali, nonché copia dell'eventuale deliberazione assembleare o dell'organo amministrativo autenticata da notaio, che autorizza il soggetto sottoscrittore alla presentazione dell'offerta ed all'acquisto;
g) in caso di avvocato che presenti offerta quale rappresentante volontario dovrà essere allegata, la procura speciale notarile in originale o copia autentica in caso di offerta cartacea e nel caso di offerta telematica secondo le modalità di cui al DM 32 del 2015; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare deve essere esplicitata la riserva di nomina; in tale ultimo caso, 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;
h) 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;
i) nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
l) per la sola offerta cartacea va allegata la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione; in mancanza ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria.
3) All'offerta sia telematica che all'offerta in formato cartaceo deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Dott. Claudio Montecchio"** ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Procedura esecutiva 95/2025 R.G.E. Tribunale di Mantova" codice **IBAN IT21M0321111500052105806090** presso Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A. ovvero mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa). Se invece l'offerta è presentata con modalità telematiche la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione **siano accreditati tre giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.
4) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata è irrevocabile; 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.
5) Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare online l'offerente che ha proposto l'offerta telematica.
6) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi secondo quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
7) Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di unica offerta nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al "Prezzo base" in misura non superiore ad 1/4 (un quarto), il professionista, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, potrà disporre che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, e ciò anche in presenza di istanze di assegnazione. In difetto di tali specifiche circostanze ed in presenza di un'istanza di assegnazione, il bene è assegnato al creditore richiedente. Nel corso delle vendite successive alla prima, di contro, in caso di offerta unica inferiore entro i limiti di 1⁄4 al prezzo base, si aggiudicherà il bene all'unico offerente in assenza di istanze di assegnazione.
8) Qualora per l'acquisto del medesimo lotto siano state proposte più offerte 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 dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo di Euro 2.000,00** (Euro duemila/00).
Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (così intendendosi, a parità di prezzo, quella che preveda il saldo nel minore tempo possibile ovvero, in subordine, quella a 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: qualora un creditore abbia proposta istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposta istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
9) Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Ai sensi art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, in vigore dal 10/03/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché gli oneri tributari conseguenti all'acquisto.
10) L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto della procedura sopra indicato, a pena di decadenza dall'aggiudicazione; qualora nella procedura fosse presente un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 commi 4 e 5 del D.Lgs 385/'93, e consegnando al professionista delegato, entro 10 giorni del pagamento la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma. Il professionista delegato, a tal proposito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, avendo calcolato approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario non raggiunga il prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura. Nel caso, infine, in cui l'Istituto creditore non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, il saldo di aggiudicazione sul conto corrente intestato alla procedura. **Nello stesso termine** (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato, il deposito delle spese per la registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento, per il saldo dei compensi del professionista delegato ai sensi il D.M. 227/2015 e degli importi delle cancellazioni: questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo di tali esborsi sarà comunicato tempestivamente dal professionista delegato sulla base delle richieste di benefici fiscali svolte dall'aggiudicatario. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni. In

caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro i termini sopra determinati (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
11) Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui, ai sensi articolo 585 c.p.c. L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al professionista delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare (ad esempio le agevolazioni per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina), documentando il proprio diritto. L'aggiudicatario dovrà inoltre dichiarare per iscritto se ritiene di poter effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante il perfezionamento di mutui.
12) L'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007.
13) Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al DPR 06/06/2001 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 per mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento.
14) Il presente avviso di vendita verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima su rete internet sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, e sul portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Inoltre un annuncio di vendita verrà pubblicato e sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, nonché sui social media (Facebook ed Instagram) e su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
15) In caso negativo delle vendite, per mancanza o inefficacia delle offerte, per intervenuta inadempienza dell'aggiudicatario ai sensi art. 587 c.p.c. o per ogni altra causa, il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi art. 591 c.p.c., previa riduzione fino ad 1⁄4 del prezzo base e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, alla riduzione del prezzo base della metà rispetto al tentativo precedente.

FATTA AVVERTENZA

Che ai sensi del Reg UE n. 679/2016 (Regolamento Generale sulla Protezione Dati) la raccolta dei dati degli offerenti è lecita in quanto necessaria all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento (art. 6, lett e). Che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. 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 lo Studio del professionista delegato in Rivalta sul Mincio Via Arrivabene 105, ovvero presso la Casa delle Aste presso l'IVG di Mantova in San Giorgio di Bigarello (MN) via Primo Maggio n. 3.
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 potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova Via Poma 11 e presso il Custode nominato –

SOVEMO, codice fiscale PRCFNC50L27A241T – tel. 0376/220694 email immobiliaremantova@sovemo.com. Per le richieste di visita dell'immobile si dovrà presentare istanza unicamente tramite il Portale delle vendite pubbliche. Si avvisa che per la presente procedura il GE ha nominato quale **gestore della vendita telematica** la società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it. Il deposito telematico del presente atto, ai sensi art. 492, comma 2, cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Rivalta sul Mincio, lì 09 novembre 2026

Il Professionista delegato