LOTTO	P.B. € 165200,00
UNICO	O.M. € 123900,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: **n. 45/2019** R.G.E.

2° vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO "SINCRONA MISTA"

La sottoscritta Professionista Delegata Dott.ssa Veronica Ghisi,

VISTI

i provvedimenti resi in data 3 dicembre 2019, 8 aprile 2025 e 3 luglio 2026, con i quali il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Mantova, Dott. Mauro Pietro Bernardi, 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 **21 GENNAIO 2027** alle **ore 14:00** e segg., presso l'aula n. 3 della *"Casa delle Aste di Mantova"*, ubicata presso la sede dell'IVG di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3, ovvero in via telematica tramite il portale www.spazioaste.it del gestore nominato per la vendita telematica Astalegale.net s.p.a. avrà luogo la vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 e segg. D.M. 32/2015, degli immobili sotto descritti:

LOTTO UNICO: VILLETTA E GARAGE UBICATI A GUIDIZZOLO (MN), VIA LEVANTIO DA GUIDICCIOLO N. 1

Bene n. 1: Casa di civile abitazione (villetta) che si sviluppa tra il piano terra e seminterrato. È composta, al piano terra, da n. 3 stanze, bagno, corridoio e ripostiglio; al piano seminterrato da taverna, lavanderia, bagno, disbrigo, cantina e corridoio. L'immobile è dotato di porticato al piano terra e di un'ampia area a verde nella parte sud, nonché di un garage pertinenziale (bene n. 2) posto al piano seminterrato.

Ubicazione: Guidizzolo (MN), Via Levantio da Guidicciolo n. 1

Diritto venduto: piena proprietà (100%)

Confini: l'immobile confina, in senso orario, a nord con il mappale n. 811 di altra ditta, a sud con via Don E. Tazzoli, a est con via Levantio da Guidicciolo ed a ovest con il mappale n. 399 di altra ditta, salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

Identificazione catastale: N.C.E.U. di Mantova, Comune di Guidizzolo (MN), Catasto Fabbricati:
Foglio 10 – particella 400 sub. 3 e particella 401 tra loro graffate – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 8 vani – Superficie Catastale totale 296 mq (totale escluse aree scoperte 252 mq) – Rendita catastale euro 516,46 – via Levantio da Guidicciolo n. 1, piano S1-T.

L'esperto stimatore dichiara che, a seguito della pratica DOCFA depositata in data 6/9/2019 (prot. MN0036310), sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Durante il sopralluogo è, infatti, emersa la presenza di due porte di accesso tra la parte esecutata e la parte confinante; l'irregolarità è stata aggiornata catastalmente dall'esperto con la suddetta pratica Docfa ma al nuovo acquirente rimarrà da completare la pratica edilizia presso il Comune.

Regolarità edilizia: Nella relazione tecnica di stima l'esperto stimatore dà atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, di quanto segue:

"La villetta è stata edificata dai sig.ri ... secondo la concessione n. 1581 del 16 maggio 1977 su un lotto di terreno inizialmente di mq. 1350 circa. Successivamente hanno presentato domanda di ampliamento per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costruzione di un deposito attrezzi da giardinaggio. In data 11 gennaio 1989 hanno presentato richiesta per ampliamento parte abitativa. Tutti gli oneri di costruzione sono stati onorati. Con l'atto di donazione la parte di ampliamento, due stanze del progetto iniziale ed una parte del lotto di terreno verso nord sono passati in capo a ...., variando di conseguenza la superficie abitabile e la superficie del lotto. Durante il sopraluogo effettuato dallo scrivente è emerso che sono presenti due porte di accesso (comunicanti) *tra la parte esecutata e la parte confinante. Questa irregolarità è stata aggiornata catastalmente dallo scrivente con la pratica Docfa. Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune*.

Rispetto ai progetti presentati al Comune di Guidizzolo risulta che l'immobile è in rispetto delle concessioni rilasciate e delle certificazioni di agibilità ottenute. Gli oneri concessori sono stati regolarizzati. L'immobile è conforme alla pratica edilizia ed in totale rispetto della normativa edilizia. Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune, secondo la pratica Docfa già registrata.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico".

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da un debitore esecutato e, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'ordine di rilascio verrà emesso dal G.E. dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Precisazioni

a) Accessi e servitù. L'esperto stimatore precisa in perizia che: *"per la parte in esecuzione, l'accesso alla proprietà sia pedonale che carraio avviene attraverso appositi cancelli posizionati sulla proprietà esecutata. L'accesso alla zona rimessa avviene attraverso un sottopasso creato sotto la proprietà a confine ed in linea con il cancello carraio. La parte confinante essendo ben delimitata catastalmente, non risulta avere parti in comune con la parte esecutata. Inoltre, secondo l'atto di donazione* (atto n. 37829 rep. – 4615 fasc. del 16/03/1994 Notaio Omero Araldi di Mantova, trascritto in data 13/04/1994 ai nn. 1113 r.g. – 759 r.p.) *la parte confinante non risulterebbe essere in possesso di specifico e dichiarato diritto di passaggio sia pedonale che carraio e quindi dovrà rivolgersi al nuovo acquirente della proprietà esecutata. Anche il Notaio Araldi contattato in merito non ha indicato precisi riferimenti. Dalla documentazione rilasciata dal Comune o altra indicazione da parte dell'esecutato, non risultano restrizioni per l'utilizzo dell'immobile".*

E ancora *" .. la proprietà confinante sul mappale 811 risulta isolata e dovrà crearsi un nuovo accesso oppure chiedere al futuro acquirente il permesso di accesso".*

Di contro, si evidenzia che la comproprietaria dell'unità immobiliare confinante (foglio 10, mapp. 811 e 400), ha rappresentato alla procedura, con comunicazioni scritte che si allegano al presente avviso di vendita, che a favore della propria proprietà sussiste una servitù di passaggio (pedonale e carraio) attraverso il cortile e i cancelli della proprietà esecutata, costituitasi per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c. e che, in ogni caso, sussistono comunque i presupposti di cui all'art. 1051 c.c. per la costituzione coattiva della servitù di passaggio.

La questione non è stata oggetto di accertamento giudiziale.

Con provvedimento del 3/7/2026, il Giudice dell'Esecuzione – preso atto della questione sollevata dalla scrivente professionista delegata in merito alla contestazione della confinante, la quale rivendica l'esistenza di una servitù di passaggio che la perizia esclude – ha quindi autorizzato la pubblicazione del presente avviso di vendita nella formulazione che dà atto della pretesa della terza, rilevando che eventuali pretese da parte di terzi non possono essere risolte in sede esecutiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si invitano, pertanto, gli offerenti a valutare con attenzione tale situazione, anche mediante l'ausilio di un legale di fiducia, tenendo conto che l'eventuale esistenza di una servitù di passaggio a favore del fondo confinante potrebbe comportare limitazioni all'uso esclusivo del cortile e del passo carraio.

b) Porte interne di comunicazione. Come illustrato in perizia, tra la porzione esecutata e la proprietà confinante esistono due porte interne di comunicazione. Tali aperture, che costituiscono difformità edilizia, sono state regolarizzate sul piano catastale; sul piano edilizio, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione a propria cura e spese.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

* * *

Bene n. 2: Garage (rimessa) pertinenziale alla villetta (bene n. 1), posto al piano seminterrato.

Ubicazione: Guidizzolo (MN), Via Levantio da Guidicciolo n. 1

Diritto venduto: piena proprietà (100%)

Confini: il garage, per tutto il mappale terreno e la parte edificata, seguendo il senso orario, confina: a nord, con mappale 811 altra ditta; a Sud, con via Don E. Tazzoli; a est, con via Levantio da Guidicciolo; a ovest, con mappale 399 altra ditta. Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

Identificazione catastale: N.C.E.U. di Mantova, Comune di Guidizzolo (MN), Catasto Fabbricati:

Foglio 10 - Particella 400 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 33 mq – Superficie Catastale totale 37 mq – Rendita catastale euro 59,65 – via Levantio da Guidicciolo n. cm, piano S-T.

Per quanto concerne regolarità edilizia, stato di occupazione e precisazioni ci si riporta a quanto indicato per il bene n. 1 oltre che alla relazione peritale.

* * *

PREZZO BASE della vendita senza incanto:

VILLETTA E GARAGE UBICATI A GUIDIZZOLO (MN), VIA LEVANTIO DA GUIDICCIOLO N. 1:

Euro 165.200,00

OFFERTA MINIMA che può essere formulata:

VILLETTA E GARAGE UBICATI A GUIDIZZOLO (MN), VIA LEVANTIO DA GUIDICCIOLO N. 1:

Euro 123.900,00

* * *

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia dall'esperto stimatore da intendersi qui interamente richiamata e trascritta e che dovrà essere obbligatoriamente consultata dall'eventuale offerente. 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.

4) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.

5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura; sarà invece a carico dell'aggiudicatario il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione e volture catastali.

6) Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

7) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

8) In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, 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 la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge 28.02.1985, n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.

9) al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita, senza incanto, sarà **"sincrona mista"**, come previsto dall'art. 22, D.M. 32/2015, con la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (cartaceo) e con lo svolgimento della gara, dinanzi alla sottoscritta professionista, tra eventuali offerenti telematici che partecipano in via telematica ed eventuali offerenti su supporto analogico (offerte cartacee) che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato.

Gestore della vendita telematica: società **Astalegale.net s.p.a.** tramite il portale **www.spazioaste.it**

DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica, e sono irrevocabili.

1. Modalità analogica (cartacea)

Le offerte di acquisto presentate in forma cartacea, con bollo da € 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore **12:00** del giorno **18 gennaio 2027**, presso la "CASA delle ASTE di Mantova", c/o la sede dell'IVG di Mantova, in Via Primo Maggio n. 3, San Giorgio di Mantova (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

(A tal fine si rende noto che il personale dell'IVG, sempre dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, offrirà un servizio di informazione all'utenza circa le modalità di partecipazione alle aste e la presentazione delle offerte).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La busta non dovrà riportare segni di riconoscimento, salvo 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, e dovrà contenere dichiarazione scritta nella quale saranno indicate:

- le complete generalità dell'offerente (il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto);
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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 nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Per le persone giuridiche dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale o la partita IVA, le generalità del legale rappresentante. Dovrà, altresì, essere allegata una visura camerale aggiornata dalla quale risultino i poteri dell'offerente o la documentazione attestante la legittimazione all'acquisto dell'effettivo firmatario (delibera assembleare autenticata da Notaio). In ogni caso gli offerenti dovranno, altresì, indicare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Mantova; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

L'offerta dev'essere accompagnata da fotocopia del documento d'identità, con codice fiscale, nonché da una **cauzione non inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto**.

La cauzione dovrà essere versata mediante:

- deposito di assegno circolare non trasferibile intestato alla Professionista delegata *"Dott.ssa Veronica Ghisi – es. imm. 45/2019"*;
- deposito di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestato alla Professionista delegata *"Dott.ssa Veronica Ghisi – es. imm. 45/2019"*;
- bonifico bancario sul c/c intestato a *"Tribunale di Mantova Es. Imm. rge n. 45/2019"*, IBAN: IT 09 L 03211 11500 052504062820. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione **devono essere accreditati 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del **18 gennaio 2027** – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

2. Modalità telematica

Le offerte di acquisto presentate in via telematica dovranno essere depositate entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **18 gennaio 2027**, accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche nominato, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015, n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel *"Manuale Utente"* pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. L'offerente selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell'offerta telematica. In particolare, 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 (allegando copia di un documento in corso di validità e, nel caso di offerta effettuata da una società, una visura camerale aggiornata attestante il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda), specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;

b) il Tribunale 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;

g) l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura;

h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

i) il prezzo offerto e l'impegno al pagamento del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione;

j) l'importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico con causale *"cauzione RGE 45/2019"* effettuato per il suo versamento, la data e l'orario del versamento;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

m) l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email.

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.

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art. 12 c. 4 e 5).

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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale 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.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comma, c.p.c. L'offerente, pertanto, dovrà utilizzare una casella di posta elettronica certificata di cui sia titolare.

Si precisa che la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a *"Tribunale di Mantova Es. Imm. rge n. 45/2019"*, IBAN: IT 09 L 03211 11500 052504062820.

Nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, con accredito sul c/c del beneficiario 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del **18 gennaio 2027**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

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 nell'avviso di vendita; 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 nel bando di vendita.

IN CASO DI UNICA OFFERTA: Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato opererà come segue:

a) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che 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 (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

b) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

c) 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 dei successivi esperimenti di vendita, sempre in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato darà seguito all'aggiudicazione quando non siano presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE: in caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci non inferiori ad **€ 3.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo (1 minuto dall'offerta precedente), sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

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

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, aggiudicherà a favore del miglior offerente, ai sensi dell'art. 573, comma III, c.p.c., oppure, nel caso di più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerte dello stesso prezzo, disporrà la vendita a favore di colui che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, alleghi la cauzione di maggiore entità, ovvero, in ulteriore subordine a chi ha depositato l'offerta per primo.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore.
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare, mentre saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta, se versate tramite bonifico.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Le imposte per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura (verranno cancellate solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.), ma saranno anticipate dall'aggiudicatario per essere, poi, restituite.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato 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; in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Il tutto in base al Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227. Trattandosi di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con l'Istituto fondiario assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso di rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma V, D.lgs. 1.9.1993, n. 385).

Ove non intenda subentrare nel contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41, comma IV, D.lgs. 1.9.1993, n. 385, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario procedente, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie per la procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

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.

L'eventuale residuo prezzo e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie dovranno essere versate mediante bonifico sul conto della Procedura.

Nel caso in cui l'Istituto bancario non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto della Procedura.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un **deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene e per l'anticipazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spesa quest'ultima che sarà, poi, restituita all'aggiudicatario perché a carico della Procedura), salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista delegato. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni. L'aggiudicatario, al momento del pagamento del saldo, dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc) e produrre la relativa documentazione.

La professionista delegata provvederà ad effettuare la pubblicità (dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia e degli ulteriori allegati) ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it.

In caso di esito negativo della vendita, il Professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita, ai sensi degli artt. 587 e 591 c.p.c.

FATTA AVVERTENZA

- 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 dalla professionista delegata presso il suo studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova, Via Poma, 11, ovvero presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio N. 3, San Giorgio di Mantova (MN), sede dell'I.V.G., quando specificamente previsto nell'ordinanza di delega;
- 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;
- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (PRCFNC50L27A241T) - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694 email: immobiliaremantova@sovemo.com).
- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma V, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche).

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Custode So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694);
- la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova;
- lo studio della Professionista delegata Dott.ssa Veronica Ghisi, in Mantova, Via Pietro Nenni n. 6/b, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 – Tel. 0376/329374-337362.

Mantova, 28 ottobre 2026

LA PROFESSIONISTA DELEGATA

Dott.ssa Veronica Ghisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009