

## TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI

Professionista delegato: AVV. PATRIZIA RODELLA

46100 Mantova (Mantova), Via Mazzini n. 22

Tel. 0376-368470 – Fax 0376-364470

E-mail: [patriziarodella@libero.it](mailto:patriziarodella@libero.it) – PEC: [patrizia.rodella@mantova.pecavvocati.it](mailto:patrizia.rodella@mantova.pecavvocati.it)**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**SENZA INCANTO****I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Professionista delegato – AVV. PATRIZIA RODELLA

**VISTA**

l'ordinanza in data 7 ottobre 2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI la ha delegata, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **26 febbraio 2026**, alle **ore 16 e seguenti**, nella “Casa delle Aste” di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in **San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con **modalità telematica sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, in

**LOTTO UNICO****Ubicazione degli immobili**

Comune di Casalmoro (Mantova), Via I Maggio n. 4.

**Diritti oggetto di vendita**Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.**Descrizione degli immobili**

Il “Lotto Unico” è costituito da:

- **Bene n. 1:** Abitazione sviluppantesi al piano terra di più ampio corpo di fabbrica e composta da portico, ingresso-cucina, sei stanze, tre disimpegni, antibagno e tre servizi igienici;
- **Bene n. 2:** Capannone ad uso industriale sviluppantesi al piano terra di più ampio corpo di fabbrica e composto da un unico locale deposito;
- **Bene n. 3:** Capannone ad uso industriale sviluppantesi al piano terra di più ampio corpo di fabbrica e composto da locale laboratorio (all'interno del quale è presente una tettoia pilastrata), locale deposito, locale magazzino, disimpegno, due ulteriori locali, bagno con anti-

- bagno ed altri due locali destinati a servizi igienici (con complessivamente tre wc e due docce);
- **Bene n. 4:** Capannone ad uso industriale sviluppantesi al piano terra di più ampio corpo di fabbrica e composto da quattro locali deposito e antibagno con tre servizi igienici; con annesso locale ad uso ufficio posto al piano terra, in corpo di fabbrica separato;
  - **Bene n. 5:** Capannone ad uso industriale sviluppantesi al piano terra di più ampio corpo di fabbrica e composto da un unico locale laboratorio;
  - **Bene n. 6:** Compendio immobiliare ad uso industriale comprendente vasca di omogeneizzazione, vasca di ossidazione, vasca di sedimentazione, vasca di riciclo, vasca ispessitore fanghi, vasca schiume (il tutto sviluppantesi ai piani terra e primo), due scale, locale compressori, tettoia e deposito composto da sei locali (il tutto sviluppantesi su un piano fuori terra); con annessa area cortiliva;
  - **Bene n. 7:** Fabbricato strumentale sviluppantesi su un piano fuori terra e composto da due locali cabine elettriche e locale misure;
  - **Bene n. 8:** Compendio immobiliare ad uso industriale comune ai precedenti beni, comprendente due locali deposito, altro locale, due silos, tettoia e vasche sotterranee; con annessa area cortiliva;
  - **Bene n. 9:** Terreno della superficie convenzionale di 490 m<sup>2</sup>. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 48, 25, 238, 370 e 315;
  - **Bene n. 10:** Terreno della superficie convenzionale di 340 m<sup>2</sup>. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 48, 239, 370, 206 e 317;
  - **Bene n. 11:** Terreno della superficie convenzionale di 60 m<sup>2</sup>. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 48, 315 e 970.

#### Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti:

nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casalmoro (Mantova), al **Foglio 11**:

- **Mappale 48 Sub. 8**, Via I Maggio n. 4, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale: Totale 165 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 164 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 227,76;
- **Mappale 48 Sub. 10**, Via I Maggio n. 4, Piano T, Categoria D/7, Rendita Catastale € 888,30;
- **Mappale 48 Sub. 9**, Via I Maggio n. 4, Piano T, Categoria D/7, Rendita Catastale € 2.963,60;
- **Mappale 48 Sub. 11**, Via I Maggio n. 4, Piano T, Categoria D/7, Rendita Catastale € 3.066,90;
- **Mappale 48 Sub. 5**, Via I Maggio n. 4, Piano T, Categoria D/7, Rendita Catastale € 2.511,00;
- **Mappale 48 Sub. 12**, Via I Maggio n. 4, Piano T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale € 2.168,70;
- **Mappale 953**, Via I Maggio n. 4, Piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale € 30,10;
- **Mappale 48 Sub. 13**, Via I Maggio n. 4, Piano T, BCNC;

nel Catasto dei Terreni del Comune di Casalmoro (Mantova), al **Foglio 11**:

- **Mappale 239**, VIGNETO, Classe 1, Superficie 490 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,07, Reddito Agrario € 3,80;
- **Mappale 315**, VIGNETO, Classe 1, Superficie 340 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,21, Reddito Agrario € 2,63;
- **Mappale 317**, SEMIN IRRIG, Classe 1, Superficie 60 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,70, Reddito Agrario € 0,62.

Nella relazione tecnica di stima predisposta in data 7 luglio 2025 dall'ARCH. MASSIMO BONAFFINI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si dà atto che, stante le difformità riscontrate fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, l'Esperto stesso ha provveduto agli opportuni aggiornamenti catastali (il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima).

#### **Migliore descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella predetta relazione tecnica di stima in data 7 luglio 2025, agli atti della presente procedura esecutiva.

#### **Stato di occupazione degli immobili**

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione in data 29 ottobre 2025 ed in data 4 dicembre 2025, i quali hanno autorizzato l'occupazione stessa sino all'emissione del decreto di trasferimento dei beni medesimi.

#### **Regolarità urbanistico-edilizia**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 7 luglio 2025, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia:

- che i fabbricati oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (i) Licenza di costruzione in data 20 marzo 1975 n. 07/1975; (ii) Concessione edilizia in data 24 agosto 1976 n. 22/1976; (iii) Concessione edilizia in data 5 settembre 1979 n. 21/1979; (iv) Concessione edilizia in data 2 settembre 1987 n. 07/1987; (v) Concessione edilizia in data 27 maggio 1996 n. 38/1995; (vi) Concessione edilizia in data 25 giugno 1997 n. 22/1997; (vii) Concessione edilizia in data 10 giugno 1998 n. 17/1997; (viii) S.C.I.A. in data 26 aprile 2018 n. 16/2018; (ix) S.C.I.A. in data 14 ottobre 2022 n. 66/2022;
- che gli immobili medesimi non risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione (il tutto come meglio indicato nella relazione tecnica di stima stessa, alla quale si rinvia ampiamente per maggiori dettagli). L'Esperto ex art. 569, comma 1 c.p.c. ritiene sanabili tali difformità mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria,

a fronte del sostenimento di un costo quantificato indicativamente in complessivi € 61.000,00;

- che gli immobili medesimi non risultano gravati da vincoli artistici, storici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

### **Destinazione urbanistica dei terreni**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casalmoro (Mantova) in data 13 febbraio 2025 n. 852 di Prot., allegato alla suindicata relazione tecnica di stima in data 7 luglio 2025, agli atti della presente procedura esecutiva, gli immobili oggetto di vendita sono inseriti nel vigente P.G.T. del Comune di Casalmoro (Mantova) come segue:

- quanto agli immobili di cui al mappale 48, in “*Ambiti di tessuto urbano consolidato – TC4: Tessuto a destinazione prevalentemente produttiva*”, in “*Ambiti soggetti a vincolo di tutela – Vincolo di inedificabilità: Fascia di rispetto cimiteriale, stradale e dei servizi ecologici e Fasce di rispetto del reticolo idrico minore (vincoli di polizia idraulica)*”, in “*Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico: Rete ecologica provinciale di 1° livello*” ed in “*Ambiti di pertinenza del Piano dei Servizi: Servizi esistenti*”;
- quanto all’immobile di cui al mappale 239, in “*Ambiti di tessuto urbano consolidato*” e in “*Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico: Rete ecologica provinciale di 1° livello e Strada di Piano*”;
- quanto all’immobile di cui al mappale 315, in “*Ambiti di tessuto urbano consolidato*”, in “*Ambiti soggetti a vincolo di tutela – Vincolo di inedificabilità: Fascia di rispetto cimiteriale, stradale e dei servizi ecologici*” e in “*Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico: Rete ecologica provinciale di 1° livello e Strada di Piano*”;
- quanto all’immobile di cui al mappale 317, in “*Ambiti di tessuto urbano consolidato – TC4: Tessuto a destinazione prevalentemente produttiva*”, in “*Ambiti soggetti a vincolo di tutela – Vincolo di inedificabilità: Fascia di rispetto cimiteriale, stradale e dei servizi ecologici e Strada di Piano*”.

### **Ulteriori precisazioni**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 7 luglio 2025, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all’esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico; (ii) viene dato atto che la copertura della tettoia di cui al *Bene n. 6* risulta costituita da lastre in amianto (le quali dovranno pertanto essere rimosse e smaltite, pur non essendo stato quantificato il costo del relativo intervento).

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **Modalità dell’offerta**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12 del giorno 23 febbraio 2026**, alternativamente:

- a) in via telematica, in bollo (il file della distinta di versamento dell’imposta di bollo deve essere allegato all’offerta) in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti del



Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia. 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.. 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 bollo, in busta chiusa, nella “Casa delle Aste” di Mantova, presso la sede dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio Bigarello (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.

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

- l’indicazione dei 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, stato civile e recapito telefonico; 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 un soggetto incapace, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, copia aggiornata della visura camerale, nonché copia conforme notarile del verbale dell’organo amministrativo e/o dell’assemblea dei soci, contenente la delibera di autorizzazione all’operazione. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta;
- la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell’offerente persona fisica – 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 della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia – o del rappresentante legale/volontario dell’offerente persona giuridica/ente;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata 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 persona giuridica/ente;
- l’indicazione del lotto oggetto dell’offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi dei beni per i quali l’offerta è proposta;
- 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, precisandosi che il

- termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;
  - per la sola offerta redatta in formato cartaceo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta deve essere allegata 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 dovrà essere versata alternativamente mediante deposito di assegno bancario circolare non trasferibile o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista delegato, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 305103 presso la "BANCA CREMASCA E MANTOVANA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA", Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT19 0070 7611 5000 0000 0305 103), indicando nella causale il numero della procedura ed il termine "Cauzione".

Se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà invece essere versata unicamente mediante bonifico bancario su detto conto corrente.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta e quindi entro il giorno 18 febbraio 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.

### **Prezzo base**

Il "Lotto Unico" viene posto in vendita per il prezzo base di € **782.118,00**.

### **Offerta minima**

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l'offerta minima potrà essere di € **586.589,00**.

### **Unica offerta**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro

accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, 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); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia presentato istanza di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (iii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e non siano state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, i beni sono aggiudicati all'unico offerente.

### **Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti**

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara (con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente o a mezzo di avvocato delegato), sulla base dell'offerta più alta, con **rilancio minimo di € 5.000,00**. 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, come sopra determinato. 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 1 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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto 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 o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, i beni sono senz'altro aggiudicati. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

### **Versamento del prezzo**

Fatto salvo quanto di seguito precisato, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico

bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. Nell'ipotesi di cui all'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (e successive modifiche ed integrazioni), la parte aggiudicataria, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo articolo, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito dello stesso (per capitale, interessi, accessori e spese), dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato con le modalità sopra indicate. All'uopo il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dalla parte aggiudicataria direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, la parte aggiudicataria dovrà depositare, presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dal creditore fondiario. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Al momento del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la parte aggiudicataria dovrà, con dichiarazione scritta ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (e successive modifiche ed integrazioni).

### **Finanziamenti per l'acquisto**

Il pagamento del saldo prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.. La parte aggiudicataria dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c. (indicando possibilmente già nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante), producendo in ogni caso la relativa documentazione precedentemente 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 a favore della parte aggiudicataria, dovranno essere versate dalla medesima mediante bonifico sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura.

### **Oneri accessori di trasferimento**

La parte aggiudicataria è tenuta al pagamento degli oneri tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti al Professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi le saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo complessivo approssimativo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente



intestato alla presente procedura. A tal fine la parte aggiudicataria dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali, producendo la relativa documentazione. L'anticipazione degli oneri accessori 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 dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

### **Formalità pregiudizievoli**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

### **Stato degli immobili**

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, 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 e successive modifiche ed integrazioni), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di ogni genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 nella relazione tecnica di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

### **Pubblicità**

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione tecnica di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it), nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c. La relazione tecnica di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà pertanto disponibile per la consultazione – unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita – sui suindicati siti internet, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche". Il Professionista delegato provvederà inoltre a pubblicare un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova", nonché, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", sui siti internet [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **CON L'AVVERTIMENTO**

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice

dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni), tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge n. 47/1985, la parte aggiudicataria degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge n. 47/1985;
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della citata Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del citato D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T – *E-mail* [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com) – Tel. 0376-220694);
- che, qualora la parte aggiudicataria non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili occupati in difetto di titolo opponibile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che per la visita degli immobili oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità della parte debitrice, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, li 19 dicembre 2025.

**Il Professionista delegato**  
**(Avv. Patrizia Rodella)**