

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 162/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Professionista Delegata: Avv. Sara Zaniboni

mail: sara.zaniboni@studiolegalezaniboni.com

pec: sara.zaniboni@mantova.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE PRIMO ESPERIMENTO

La Professionista Delegata Avv. Sara Zaniboni,

VISTO

il provvedimento del 5 maggio 2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni l'ha delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti alla procedura in epigrafe,

DÀ AVVISO

che il giorno **GIOVEDÌ 29 OTTOBRE 2026** alle ore **14:00** e seguenti, presso "La Casa delle Aste di Mantova" dell'I.V.G. di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3, si darà luogo allo svolgimento della vendita sincrona mista del seguente bene immobile.

L'immobile è descritto nella relazione di stima redatta dalla Geom. Barbara Marcomini, depositata agli atti della procedura, alla quale si rinvia integralmente per quanto non espressamente indicato nel presente avviso e che dovrà essere attentamente consultata dagli offerenti.

LOTTO UNICO

Bene n. 1 - Appartamento

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano terra di una piccola palazzina a due piani fuori terra, ubicato nel centro del Comune di Redondesco (MN), Piazza IV Novembre n. 22. L'unità è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, di cui una dotata di ripostiglio/cabina armadio, bagno e ripostiglio/lavanderia. Non sono presenti area esclusiva o ulteriori accessori; le parti comuni consistono essenzialmente nel cortile di accesso all'immobile.

La superficie netta è pari a circa mq 109,00, la superficie lorda e convenzionale complessiva è pari a circa mq 129,50; altezza interna circa m 2,70.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Redondesco (MN): Foglio 16, particella 525, subalterno 301, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 122, rendita catastale euro 278,89, piano terra. La relazione di stima attesta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e i dati riportati nell'atto di pignoramento.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà, quota 1/1.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

Stato conservativo

Lo stato manutentivo è stato giudicato sufficiente, tenuto conto della vetustà degli impianti e della circostanza che l'immobile è rimasto abbandonato per diversi anni. Sono state rilevate tracce di umidità; l'unità necessita di un intervento generale di manutenzione e rinnovamento, in particolare con riferimento agli impianti e agli infissi.



Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Nell'atto di provenienza è riportato che l'immobile fu costruito dal Comune di Redondesco, già proprietario del terreno, nel primo biennio degli anni Ottanta con originaria destinazione a sala riunioni e che fu successivamente ristrutturato e trasformato in alloggi secondo il progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 5 giugno 1992 n. 40.

A seguito dell'accesso agli atti comunali, l'Esperto ha rinvenuto un progetto di sistemazione del 1972 e due deliberazioni comunali del 1992 relative alla sistemazione della palazzina, ma non elaborati grafici e progetti quotati idonei a consentire il confronto completo con lo stato attuale. Per tale ragione la relazione di stima precisa che non è possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Per quanto concerne la situazione catastale, la relazione di stima attesta la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale esistente.

Per ogni ulteriore elemento relativo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale, nonché per la valutazione degli eventuali adempimenti e costi di regolarizzazione, si rinvia integralmente alla relazione di stima del Geom. Marcomini Barbara.

Certificazioni e impianti

La relazione di stima evidenzia che, alla data del deposito, non risultavano disponibili l'attestazione di prestazione energetica (APE) né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Vincoli e oneri condominiali

Non risultano noti vincoli od oneri condominiali. Non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di un responsabile o amministratore delle parti comuni, costituite principalmente dal cortile di accesso.

Riserve e particolarità

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità, difformità, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di tali circostanze tenuto conto nella valutazione del bene.

Per quanto non espressamente menzionato, gli interessati sono invitati a prendere visione integrale dell'elaborato peritale.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove ne ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, presentando la relativa domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base

Il bene immobile viene posto in vendita al prezzo base di euro 35.700,00 (trentacinquemilasettecento/00).

Offerta minima

Il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto e, pertanto, l'offerta minima ammissibile è pari ad euro 26.775,00 (ventiseimilasettecentosettantacinque/00).

Nel primo esperimento, qualora venga presentata un'unica offerta inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima, la Professionista Delegata procederà secondo i criteri stabiliti nell'ordinanza di delega e dagli artt. 572 e 573 c.p.c., anche tenendo conto dell'eventuale presenza di istanze di assegnazione.

Termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate, a pena di inefficacia, in via alternativa con modalità telematica o con modalità cartacea, entro le ore 12:00 del giorno **26 OTTOBRE 2026**.

Modalità di presentazione delle offerte in via telematica

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato quale gestore della vendita telematica la società ASTALEGALE.NET S.p.A., che provvederà alle operazioni per il tramite del portale www.spazioaste.it.

Le offerte telematiche devono essere presentate in conformità agli artt. 12, 13 e 14 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 e alle indicazioni contenute nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), mediante il modulo web accessibile dal portale del gestore e dalla scheda del bene pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente, da uno degli offerenti, dal legale rappresentante della società offerente o dal procuratore legale, anche ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In caso di offerta congiunta dovrà essere allegata la procura nelle forme previste dal D.M. n. 32/2015.

L'offerente deve disporre alternativamente di una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure di una casella PEC ordinaria e di un dispositivo di firma digitale. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia si applica l'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

Modalità di presentazione delle offerte in formato cartaceo

Le offerte cartacee devono essere depositate, in bollo e in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, presso la Casa delle Aste di Mantova, sede dell'I.V.G. di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il numero della procedura.

L'offerta deve contenere:

- l'indicazione della procedura esecutiva, del numero del lotto, della Professionista Delegata e della data dell'esperimento di vendita;
- i dati identificativi completi dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale, del coniuge; per le persone giuridiche, la denominazione, il codice fiscale o partita IVA, la sede, i dati del legale rappresentante e la documentazione comprovante i relativi poteri;
- un indirizzo PEC oppure l'elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- un recapito telefonico e un indirizzo e-mail;
- i dati identificativi del bene o del lotto;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima;
- il termine per il pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e delle condizioni di vendita;
- la sottoscrizione dell'offerente.

Allegati dell'offerta

All'offerta, sia telematica sia cartacea, devono essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente persona fisica e, ove occorra, del suo legale rappresentante;
- per le persone giuridiche, visura camerale aggiornata e documentazione relativa ai poteri del rappresentante;
- prova del versamento della cauzione;
- ogni ulteriore procura, autorizzazione o documento richiesto dalla legge in relazione alla qualità dell'offerente.

Cauzione

La cauzione deve essere di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Per le offerte telematiche la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 162/2025 R.G.E., codice IBAN: IT 03 V 03211 11500 052585158170. La distinta del bonifico deve essere allegata all'offerta.

Per le offerte cartacee la cauzione può essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Professionista Delegata, assegno BancoPosta vidimato, vaglia postale circolare oppure bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato. L'originale del titolo o la distinta del bonifico devono essere inseriti nella busta contenente l'offerta.

In caso di bonifico dovrà essere indicato il numero di CRO; l'accredito dovrà risultare sul conto della procedura almeno tre giorni prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, senza computare sabato, domenica e giorni festivi, al fine di consentire la verifica del buon fine.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita mediante riconsegna del titolo ovvero rimborso del bonifico, secondo le modalità e i tempi stabiliti dalla Professionista Delegata e dal gestore della vendita telematica.

Offerta per persona da nominare

L'offerta per persona da nominare può essere presentata esclusivamente da un Avvocato ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c. L'Avvocato rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare alla Professionista Delegata, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori di tale ipotesi, non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso dall'offerente.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma telematica.

Svolgimento della vendita e gara tra gli offerenti

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche il giorno **29 OTTOBRE 2026** alle ore **14:00**, presso la Casa delle Aste di Mantova. Gli offerenti cartacei parteciperanno personalmente o a mezzo di soggetto munito di idonea delega; gli offerenti telematici parteciperanno mediante la piattaforma del gestore.

In caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà senz'altro accolta. In caso di unica offerta inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima, la Professionista Delegata procederà secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega, tenendo conto dell'eventuale seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento e delle istanze di assegnazione eventualmente depositate.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo è stabilito in euro 3.000,00 (mille/00). Ciascun rilancio dovrà essere effettuato entro un minuto dall'offerta precedente; i rilanci telematici e quelli formulati in presenza saranno reciprocamente resi visibili tramite il portale del gestore.

Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni, l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'offerta più vantaggiosa, valutando il prezzo, il termine di pagamento e, in subordine, l'entità della cauzione. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base, ma non all'offerta minima, si procederà in conformità all'ordinanza di delega e alle eventuali istanze di assegnazione.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Versamento del saldo prezzo

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e gli oneri accessori dovranno essere versati entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura indicato nel presente avviso.

Poiché il creditore procedente ha richiesto l'applicazione dell'art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385, la Professionista Delegata comunicherà all'aggiudicatario la parte del prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e quella da versare sul conto della procedura. Entro dieci giorni dal pagamento diretto, l'aggiudicatario dovrà depositare l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento, entro il termine indicato nell'offerta, del saldo prezzo e degli oneri accessori, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e disporrà l'incameramento della cauzione, fatta salva ogni ulteriore conseguenza prevista dagli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Finanziamento dell'acquisto

Il pagamento del prezzo potrà avvenire anche mediante finanziamento bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. L'aggiudicatario è invitato a indicare nell'offerta l'istituto mutuante; le somme erogate dovranno essere versate sul conto della procedura nel termine previsto per il saldo prezzo, secondo le modalità di cui all'art. 585 c.p.c.

Imposte e spese di trasferimento

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e le tasse relative al trasferimento, la quota del compenso della Professionista Delegata posta a suo carico dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, le spese generali e le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'importo complessivo sarà comunicato tempestivamente dalla Professionista Delegata e dovrà essere versato entro il termine fissato per il saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto eventuali richieste di agevolazioni fiscali, producendo la relativa documentazione. Le somme versate saranno imputate prioritariamente agli oneri accessori e alle spese e, quindi, al saldo del prezzo.

Le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli potranno essere anticipate dall'aggiudicatario secondo le indicazioni della Professionista Delegata e saranno successivamente restituite dalla procedura, in conformità all'ordinanza di delega.

Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire, con dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c., le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli

L'immobile sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura in forza dell'ordine contenuto nel decreto di trasferimento.

Stato dei beni ed esclusione di garanzia

Il bene sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al d.P.R. n. 380/2001, con tutte le pertinenze, accessioni e servitù attive e passive, anche non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura e non potrà essere revocata per alcun motivo.

Trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 c.c., non è prestata alcuna garanzia per vizi o mancanza di qualità. Eventuali vizi, difformità, necessità di adeguamento urbanistico-edilizio o impiantistico, oneri condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagati dal debitore, nonché ogni altro costo o onere, anche occulto o non menzionato nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

CON L'AVVERTIMENTO

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dalla Professionista Delegata o presso il luogo dalla stessa indicato;

- che la risoluzione delle difficoltà insorte nel corso delle operazioni di vendita è riservata al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- che il presente avviso, l'ordinanza di delega, la relazione di stima e i relativi allegati saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), nonché sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it e www.asteannunci.it, oltre che mediante le ulteriori forme pubblicitarie disposte nell'ordinanza;
- che Custode giudiziario è il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova So.Ve.Mo. S.r.l., c.f. PRCFNC50L27A241T, tel. 0376.220694, e-mail immobiliaremantova@sovemo.com;
- che le richieste di visita dell'immobile devono essere presentate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- che maggiori informazioni possono essere richieste alla Professionista Delegata Avv. Sara Zaniboni, tel. 0376.320028, e-mail sara.zaniboni@studiolegalezaniboni.com, PEC sara.zaniboni@mantova.pecavvocati.it.

Mantova, **14.7.2026**

La Professionista Delegata

Avv. Sara Zaniboni