

TRIBUNALE DI MANTOVA

Proc. Esecutiva Immobiliare N. 215/2024 R.G.ES. – 1° VENDITA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi

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 con il quale il Giudice dell'Esecuzione 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,

DÀ AVVISO

che il giorno **17 settembre 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, "Sala 1" si darà luogo allo svolgimento della vendita sincrona mista del seguente bene immobile.

L'immobile è descritto nella perizia redatta dall'Arch. Fabio Barbiani, alla quale integralmente si rimanda per quanto qui non espressamente indicato e che dovrà essere attentamente consultata dagli offerenti.

LOTTO UNICO

costituito da

Bene n. 1: Appartamento censito catastalmente al Foglio 12, mappale 150 sub. 305 graffato, facente parte di un complesso di più unità immobiliari, posto al piano terra e primo, composto da corte, tettoia, portico di ingresso, ingresso, bagno, due camere da letto, soggiorno e cucina.

Bene n. 2: Autorimessa censita catastalmente al Foglio 12, mappale 150 sub. 302, posta al piano seminterrato.

In Comune di Castel Goffredo (MN), Via Principe Amedeo n. 15.

Dati catastali:

– Foglio 12, particella 150, sub. 305, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita catastale € 232,41, piano T-1, graffato al mappale 1011 sub. 1;

– Foglio 12, particella 150, sub. 302, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita catastale € 21,69, piano S1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per l'intero.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo.

Dalla documentazione acquisita agli atti risulta che l'unità immobiliare è concessa in locazione in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 15/01/2019, registrato in data anteriore al pignoramento, con canone annuo pari ad euro 4.800,00.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Come evidenziato nella perizia di stima, il compendio immobiliare risulta caratterizzato dalla presenza di irregolarità urbanistico-edilizie non sanabili.

Dalla documentazione comunale esaminata risulta che il fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 24/1961 del 23/08/1961; il Comune di Castel Goffredo, con nota prot. n. 0004796/2025 del 31/03/2025, ha formalmente comunicato l'impossibilità di regolarizzazione dell'immobile e la non sanabilità delle difformità riscontrate.

L'esperto ha evidenziato, tra l'altro, il mancato rispetto delle distanze dalla strada comunale, nonché ulteriori difformità edilizie consistenti nella suddivisione del fabbricato originariamente concepito come unica abitazione in più unità immobiliari e nella realizzazione di opere accessorie non assentite.

La valutazione è stata pertanto effettuata mediante determinazione del valore d'uso, quale criterio estimativo idoneo a rappresentare l'utilità economica concretamente ritraibile dal bene nel tempo, escludendo il presupposto della piena regolarità edilizia.

Il compendio viene considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni conseguenza derivante dalla situazione urbanistica accertata.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si rinvia integralmente alla relazione di stima depositata agli atti della procedura.

Si precisa che 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.

Vincoli ed oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Riserve e particolarità da segnalare

Particolarità e riserve

Si evidenzia che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risulta caratterizzato dalla presenza di rilevanti irregolarità urbanistico-edilizie, come dettagliatamente illustrate nella relazione di stima dell'Arch. Fabio Barbiani, cui integralmente si rinvia.

In particolare, dalla documentazione acquisita presso il Comune di Castel Goffredo è emerso che il fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 24/1961 del 23/08/1961, la quale prescriveva il rispetto della distanza minima di metri 6,00 dalla strada comunale del Lodolo; dal rilievo eseguito dall'Esperto è invece risultata una distanza pari a circa metri 3,50.

Con nota prot. n. 0004796/2025 del 31/03/2025, il Comune di Castel Goffredo ha formalmente comunicato l'impossibilità di regolarizzazione dell'immobile e la non sanabilità delle difformità riscontrate, con esclusione della possibilità di ricorrere agli istituti di sanatoria previsti dalla normativa vigente, compreso l'accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001.

Sono inoltre emerse ulteriori difformità edilizie, consistenti nella suddivisione del fabbricato originariamente concepito come unica abitazione in più unità immobiliari, nonché nella realizzazione di opere accessorie non riconducibili ai progetti assentiti.

L'Esperto ha altresì evidenziato che il fabbricato è composto da più unità immobiliari appartenenti anche a soggetti terzi estranei alla procedura, circostanza che rende non concretamente praticabile un intervento edilizio unitario finalizzato alla rimozione delle difformità.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile deve ritenersi, allo stato degli atti, non sanabile sotto il profilo urbanistico-edilizio e affetto da irregolarità non eliminabili mediante procedimenti amministrativi ordinari.

La valutazione estimativa è stata pertanto effettuata mediante determinazione del valore d'uso, quale criterio idoneo a rappresentare l'utilità economica concretamente ritraibile dal bene nel tempo, escludendo il presupposto della piena regolarità edilizia.

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni pertinenza, accessione, ragione, azione, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, nonché con ogni conseguenza derivante dalla situazione urbanistica, edilizia e catastale accertata e descritta nella perizia estimativa, alla quale integralmente si rinvia.

Per quanto non espressamente menzionato, si prega di prendere visione integrale dell'elaborato peritale e dei relativi allegati.

Si precisa che 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.

CONDIZIONI DI VENDITA



Prezzo base

I beni immobili vengono posti in vendita al prezzo base di euro euro **57.800,00** (cinquantasettemilaottocento/00) pari al valore di stima determinato dall'Esperto ridotto del 15% come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega.

Offerta minima

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, e così per un'offerta minima pari ad euro **43.350,00** (quarantatremilatrecentocinquanta/00).

In tale eventualità la Professionista Delegata potrà dar corso alla vendita solo se riterrà che non sussista seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Se l'offerta sarà invece uguale o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

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 14 Settembre 2026.

Modalità di presentazione delle offerte in via telematica

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società "Gruppo Edicom spa", che provvede ad ogni attività per il tramite della piattaforma gestionale www.garavirtuale.it.

Le offerte di acquisto in via telematica devono essere presentate in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12, 13 e 14 del Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32, nonché sulla base delle istruzioni:

- contenute nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it>
- o comunque reperibile via internet al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

- comunque reperibili sul portale web, come sopra indicato, del gestore della vendita telematica.

Le offerte di acquisto in via telematica vengono presentate tramite un modulo web raggiungibile dal portale del gestore della vendita telematica, a sua volta accessibile anche sul Portale delle Vendite Pubbliche tramite un link presente nella scheda relativa ai beni immobili oggetto di vendita.

Al fine di poter presentare l'offerta in via telematica, l'offerente deve disporre in via alternativa:

- di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella PEC identificativa, utilizzabile al solo fine della partecipazione alla vendita telematica, prevista dall'art.13 del D.M. n.32/2015);
- di una casella PEC "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta telematica deve essere presentata personalmente dall'offerente (quindi dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante dell'offerente incapace o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica), ovvero da un Avvocato in caso di offerta per persona da nominare ex art. 579 comma

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione il disposto di cui all'art. 15 del sopra citato Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMATO CARTACEO

Le offerte di acquisto in formato cartaceo (cd. formato analogico) devono essere depositate **presso la sede della Casa delle Aste di Mantova**, in San Giorgio di Mantova (MN) Via Primo Maggio n.3 (uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie So.ve.mo. S.r.l., aperti al pubblico dal lunedì al venerdì nell'orario 09:00/12:00), mediante dichiarazione scritta in bollo all'interno di una busta chiusa senza segni di riconoscimento, all'esterno della quale dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Le offerte devono contenere:

- * l'indicazione della procedura esecutiva (numero, anno, professionista delegato, data dell'esperimento di vendita) cui si riferisce l'offerta;
- * l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:
 - se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato; dati anagrafici e fiscali del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante (genitore o tutore) dell'offerente incapace;
 - se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza
- * l'indicazione:
 - di un indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale;
 - di un recapito telefonico e di un indirizzo e-mail.
- * i dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- * l'indicazione del prezzo offerto;
- * l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- * l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dall'Esperto, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- * la sottoscrizione dell'offerente.

ALLEGATI DELL'OFFERTA

Alle offerte di acquisto, presentate sia in via telematica che in formato cartaceo, devono essere allegati:

- * la copia del documento d'identità dell'offerente persona fisica (nonché del suo legale rappresentante



in caso di offerente incapace) ovvero del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;

* una visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica;

* la prova del versamento della cauzione.

CAUZIONE

Per la valida presentazione dell'offerta di acquisto, sia in via telematica che in formato cartaceo, l'offerente deve versare necessariamente una cauzione **di importo non inferiore al 10%** (dieci per cento) **del prezzo offerto.**

Se l'offerta viene presentata in via telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente N. 5452654168780 della procedura presso Banca Patrimoni Sella, filiale di Mantova, intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. RGE N. 215/2024" alle coordinate IBAN:

IT82X0326711500000300000782

La copia della distinta bancaria comprovante l'esecuzione del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Se l'offerta è invece presentata in formato cartaceo, la cauzione può essere versata in alternativa:

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato;
- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura come sopra indicato.

L'originale dell'assegno circolare o la copia della distinta bancaria comprovante l'esecuzione del bonifico devono essere inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta cartacea.

In ogni caso, 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 almeno 3 (tre) giorni prima (senza conteggiare il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, così da consentire la verifica del buon fine dell'accredito.

In caso di mancata aggiudicazione a favore dell'offerente, la restituzione della cauzione avrà luogo:

- mediante riconsegna dell'assegno circolare in occasione dello stesso esperimento di vendita;
- mediante rimborso del bonifico bancario entro dieci giorni dall'esperimento di vendita.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

L'offerta per persona da nominare può essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3° c.p.c., esclusivamente da un Avvocato.

In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto

diverso dall'offerente.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Una volta presentata, e fatto salvo quanto stabilito dall'art. 571 comma 3° c.p.c., l'offerta nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Conseguentemente, il Professionista delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso personalmente in occasione della gara o non si sia collegato alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

UNICA OFFERTA

Qualora sia stata presentata un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue:

- 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;
- 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, il bene è assegnato al creditore istante;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato 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 ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Gli offerenti con modalità telematica prenderanno parte alla gara mediante accesso alla piattaforma del portale web del gestore delle vendite telematica, nel rispetto delle modalità di cui agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 del Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32.

Gli offerenti con modalità cartacea prenderanno parte alla gara comparendo personalmente presso la sede della Casa delle Aste.

La gara si svolgerà partendo dall'offerta più alta, con un rilancio minimo di euro 5.000,00 (CINQUEMILA/00).

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra indicato.

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 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 chi 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 ovvero, ed in ulteriore subordine, a favore del primo offerente).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari o superiore al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue:

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

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

VERSAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, dovrà essere versato nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, le cui coordinate IBAN saranno comunicate dal Professionista Delegato. In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n.385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Bancario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito fondiario per capitale, interessi ed accessori.

FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c.

IMPOSTE E SPESE DI TRASFERIMENTO

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e le tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese

generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Conseguentemente, entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di anticipazione imposte/spese un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, ovvero il diverso importo che sarà indicato dal Professionista delegato, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura, i cui dati identificativi e codice IBAN sono già stati indicati per il versamento della cauzione.

Contestualmente al versamento dell'anticipazione sulle imposte/spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà tenuto a comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di agevolazioni fiscali (es. benefici prima casa, prezzo valore, piccola proprietà contadina, imprenditore agricolo, etc.), producendo la relativa autocertificazione/documentazione.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO PER INADEMPIMENTO

In caso di mancato pagamento entro il termine delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà ex art.587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di multa.

Si segnala inoltre che, qualora venga pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., ed il prezzo del nuovo incanto sia inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi degli artt. 587 II co. C.p.c. e 177 disp.att. c.p.c.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice dell'Esecuzione che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

STATO DEI BENI ED ESCLUSIONE DI OGNI GARANZIA

Si precisa:

- che i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- che i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- che la vendita non potrà essere revocata per alcun motivo o causa;
- che trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non è competerà alcuna garanzia, con la conseguenza che gli eventuali danni/oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità degli immobili venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da

necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro danno/onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella stima del valore dei beni oggetto di vendita.

-che all'atto del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà, con dichiarazione scritta come previsto dall'art. 585 cpc, fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs 231/2007.

CON L'AVVERTIMENTO

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato o presso lo Studio del Professionista Delegato;

- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di tutte le difficoltà che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

- che il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, con relativi allegati, viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it> - di cui all'art. 490 comma 1° c.p.c., nonché sui siti internet specializzati www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.astalegale.net, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it e www.asteanunci.it ; oltre a campagna pubblicitaria sui social media marketing tramite Facebook e instagram e inserimento nella c.d. Vetrina Permanente

- che dei beni immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode giudiziario - c.f. PRCFNC50L27A241T - il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova So.Ve.Mo. S.r.l., che può essere contattato ai seguenti recapiti:

tel. 0376.220694 – email: immobiliaremantova@sovemo.com;

- che **per la visita degli immobili** oggetto di vendita deve essere fatta richiesta al Custode esclusivamente per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it>

- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere acquisite presso il Professionista Delegato, che può essere contattato ai seguenti recapiti:

tel. 0376.288837 – email sara.zaniboni@studiolegalezaniboni.com

Mantova, 20.5.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Sara Zaniboni