

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2025 R.G.E.  
PROMOSSA DA ILLIANO ANNALISA**

\*\*\*

**AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il professionista delegato Avv. Roberto Cuva,

**V I S T O**

il provvedimento emesso in data 30/09/2025, con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bernardi Mauro Pietro, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che ha delegato il sottoscritto al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'esecuzione indicata in epigrafe,

**A V V I S A**

che il giorno **10/02/2026 ore 15:00** presso la Casa delle Aste di Mantova nella sede dell'IVG di Mantova, sita in San Giorgio di Mantova (MN), via Primo Maggio n. 3, (gestore incaricato: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL) avrà luogo la vendita senza incanto, di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., con modalità telematica sincrona mista, della piena proprietà degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** – Piena proprietà di unità immobiliare costituita da appartamento quadrilocale posto al piano rialzato all'interno di complesso condominiale denominato "Condominio castagno C", composto da pranzo soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, corridoio, camera matrimoniale, n. 2 camere singole, bagno e n. 3 balconi, con annessa autorimessa pertinenziale di cui al Bene 2, sito nel Comune di Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, n. 9, il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio al **foglio 15, mappale 481, sub. 2, Categoria A2, Classe 3, vani 7, mq 123, Rendita € 488,05, piano T.**

**Bene N° 2** – Piena proprietà di autorimessa coperta ubicata al piano interrato all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Castagno C", sita nel Comune di Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, n. 9, il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio, al **foglio 15, mappale 481, sub. 26, Categoria C6, Classe 4, mq 35, Rendita € 37,19, piano PT.**

Le unità immobiliari confinano, fatti salvi ulteriori e migliori confini, procedendo da nord in senso orario con area comune di cui al mappale 479, con vano scala comune e mappale 481, area comune di cui al mappale 479.

L'appartamento, in sufficiente stato di conservazione, fatta eccezione per evidenti segni di umidità di risalita in diverse murature portanti condominiali al piano interrato, è costituito da pranzo soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, corridoio, camera matrimoniale, n. 2 camere singole, bagno e n. 3 balconi. L'unità possiede impianto di riscaldamento e produzione di

acqua calda autonomo con caldaia pensile installata in cucina e radiatori ben diffusi nei vari ambienti. L'unità è, altresì, dotata di impianto di climatizzazione estiva.

I serramenti esterni in legno sono dotati di vetro camera, zanzariere e avvolgibili in pvc ad oscuramento, la porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno e sono presenti prese A10 in ogni locale. L'appartamento è servito da ascensore condominiale. Le aree esterne comuni risultano delimitate in parte da muretta di cemento armato lasciato a vista con cancello pedonale e carraio realizzati in ferro lavorato. Alcune parti del confine del lotto risultano delimitate con muretti bassi in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera.

L'autorimessa posta al piano interrato primo composto da un unico ambiente con apertura con basculante ed un unico serramento esterno in ferro con vetro camera semplice privo di sistemi di oscuramento.

Le unità immobiliari sono servite da passo pedonale e carraio dalla Via Danilo Martelli n. 9, corsello carraio retrostante e area pertinenziale esterna.

L'immobile risulta realizzato in Ambiti residenziali a medio alta intensità, occupati prevalentemente da insediamenti residenziali,

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche o con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici, e non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento. Sono presenti, invece, vincoli ed oneri condominiali per l'anno in corso e quello precedente per un importo complessivo di € 2.175,32, non vi sono spese straordinarie deliberate.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

L'immobile risulta regolare ai sensi della legge n° 47/1985. La costruzione del fabbricato, in cui è inserito l'appartamento posto in vendita, non è antecedente al 01/09/1967 e risulta costruito giusta Concessione edilizia Prot. 2987/92 del 29/05/1992 per la costruzione di una palazzina a 12 appartamenti denominata Castagno C-D. L'appartamento risulta agibile giusta Licenza di abitabilità n. 6909/93 - Pratica 4170/93 del 13/07/1994. Non sono state rilevate difformità fra l'ultimo stato autorizzato e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

L'appartamento è dotato di dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico, mentre non è dotato di certificazione energetica.

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura esecutiva e verrà liberato al momento dell'aggiudicazione, come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 24/10/2025. La vendita non è soggetta ad Iva.

Per una compiuta descrizione si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Rossato Rudi, allegata agli atti della procedura, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

**1)** La vendita sincrona mista avrà luogo il giorno **10/02/2026 ore 15:00** presso la Casa delle Aste di Mantova, sita in San Giorgio Bigarello (MN), via Primo Maggio n. 3.

**2)** Per il lotto posto in vendita è stato determinato il prezzo base d'asta e l'offerta minima come segue:

**LOTTO UNICO: Prezzo base euro 61.200,00 - Offerta Minima euro 45.900,00;**

**3) Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno 6 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 artt. 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.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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.

**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 ed il lotto della procedura.

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

**a)** 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., nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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.

**b)** la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica nonché del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nonché del rappresentante legale/assistente unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace, nonché la fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale/volontario se l'offerente è una persona giuridica/ente. Per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea sarà necessario allegare la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia.



- c) 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;
- d) l'indicazione della procedura esecutiva, del lotto oggetto dell'offerta d'acquisto nonché dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, arrotondato all'unità di Euro, che potrà essere inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto, del modo e del tempo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g) 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.
- h) per la sola offerta telematica la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 mediante deposito di assegno bancario circolare o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), non trasferibile intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 305168 aperto presso la "Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo Soc. Coop", Filiale di Mantova, intestato alla presente procedura (**IBAN IT79H0707611500000000305168**) indicando nella causale il numero della procedura, il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata ed il termine "cauzione".

Se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul predetto 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 dovranno essere accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda e quindi **entro il 6 febbraio 2026**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

4) 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 mentre 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.

5) In caso di presentazione di una sola offerta valida, se il prezzo offerto è uguale o superiore al prezzo base, la stessa dovrà ritenersi senz'altro accolta e si procederà all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente. L'offerta non sarà considerata efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base.

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di un quarto al prezzo base e almeno pari all'offerta minima, ma in tal caso il professionista delegato potrà dar corso alla vendita solo se riterrà che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

6) In presenza di più offerenti, il Professionista Delegato procederà alla gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta (con partecipazione in via telematica degli offerenti telematici e la comparizione personale o a mezzo di un avvocato delegato degli offerenti analogici) con un aumento minimo stabilito fin d'ora in **€ 3.000,00 per ogni rilancio**.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 (uno) 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 (uno) 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, il bene è senz'altro aggiudicato. 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, il bene è assegnato al creditore; (ii) 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.

7) 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, commi 4 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, 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 alla procedura con le modalità sopra indicate. All'uopo il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario 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 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario 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.

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 sull'immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c. L'aggiudicatario 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., producendo in ogni caso la relativa documentazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

**8)** Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della procedura, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti al trasferimento del bene. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

**9)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, al Professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli 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 (centoventi) 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 l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc.), 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.

10) L'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007.

11) L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura della procedura. Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Ai sensi art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, in vigore dal 10/03/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché gli oneri tributari conseguenti all'acquisto.

12) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico 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, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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.

13) L'immobile è occupato con titolo non opponibile alla procedura e sarà liberato al momento dell'aggiudicazione e l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.

14) Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserzione nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e contestualmente verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. a cura del Professionista Delegato unitamente alla perizia di stima ed all'Ordinanza di delega sul quotidiano la "La Gazzetta di Mantova" e su rete internet ex art. 490 c. 2 c.p.c. agli indirizzi [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it), e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it.

14) 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.

15) **Custode nominato**, in sostituzione del debitore, del bene oggetto di vendita è il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T) che potrà essere contattato a mezzo mail dell'indirizzo [immobiliaremantova@sovemo.it](mailto:immobiliaremantova@sovemo.it) o al numero di telefono 0376220694 e le **richieste di visita degli immobili** potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.



**FATTA AVVERTENZA**

- che ai sensi del Reg UE n. 679/2016 (Regolamento Generale sulla Protezione Dati) la raccolta dei dati degli offerenti è lecita in quanto necessaria all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento (art. 6, lett e);
  - che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato 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, 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 modificazioni, ovvero di violazione della normativa urbanistico-edilizia 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, l'aggiudicatario 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
  - che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere acquisite presso il Professionista delegato (E-mail [avvocatorobertocuva@gmail.com](mailto:avvocatorobertocuva@gmail.com) – Tel. 0376/223645), nonché presso il custode giudiziario o presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova, da chiunque vi abbia interesse.
- Il deposito telematico del presente atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 482 C.P.C., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.
- Mantova, 29/11/2025

Avv. Roberto Cuva