

TRIBUNALE DI MANTOVA

Esecuzione Immobiliare: N. 86/2025 R.G.E.

promossa da:
e per essa la mandataria: _____, con gli avv.ti

1° vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Professionista Delegato Avv. Angelica Silvetti

VISTO

il provvedimento in data 16/12/2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **7 maggio 2026 ore 15,00 e segg.**, nella sala n. 3 della CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in Via Primo Maggio n. 3, San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e segg. c.p.c., con modalità telematica sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015 (Gestore nominato: Astalegale.net S.p.a.), della proprietà degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO (diritto di piena proprietà di n. 1 bene):

Bene N° 1 Appartamento in fabbricato condominiale di quattro piani ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19 - Località Cicognara, piano 2, composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, servizio igienico, due camere da letto, ripostiglio, due balconi, cantina di pertinenza al piano S1.

Il bene è così identificato al Catasto Fabbicati del predetto Comune:

Fg. 84, mapp. 153, Sub. 43, cat. A2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 90 mq, rendita € 326,66, piano 2; Per l'esatta individuazione dei confini, nonché per ogni dettaglio tecnico, si rinvia alla perizia depositata dall'Arch. Eleonora Poltronieri in data 17/10/2025 inserita nel "Portale Vendite Pubbliche" e nella rete internet agli indirizzi dei siti: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progress-italia.it, ai quali si rimanda per maggiori informazioni.

Il Perito ha altresì attestato quanto segue:

- **Corrispondenza catastale:**

è stata verificata la congruità tra stato dei luoghi e planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate;

- **Stato conservativo:**

l'unità versa in stato di manutenzione normale, ad eccezione di localizzati ammaloramenti nei soffitti e nella parte alta delle pareti di bagno e cucina; normale anche lo stato di manutenzione della cantina di pertinenza al piano S1, mentre lo stato di manutenzione del vano scala e ascensore comuni è scadente;

- **Parti comuni:**

Sono parti comuni a tutti i subalterni del mapp. 153 vani scala, ascensori, corridoi, locali contatori, locali macchine, area di manovra, censiti al Fg. 84 part. 153 sub. 305, Via Nobis 21, Piani: S1-T-1-2-3, bene comune non censibile;

- **Stato di occupazione:**

Il bene è occupato da terzi senza titolo ed è in corso di liberazione.

- **Regolarità edilizia:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il perito incaricato ha reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Viadana (MN) in data 01/04/1981, n.73/81, avente per oggetto costruzione di complesso edilizio a più piani "Residence Santa Barbara" in Comune di Viadana mapp. 153 Fg. 84; * e successive varianti in data:

19/05/1982 Prot. n. 3239; 07/12/1982 Prot. 12290;* 06/05/1983 Prot. 3980;* 24/12/1985 Prot. 17594;
Concessione Edilizia 30/03/1987 N. 306/86; Concessione Edilizia in Sanatoria 25/03/1989 N.227/1989;
- Abitabilità Piani scantinato e terreno-rialzato in data 07/11/1985 N. 73/81, con decorrenza dal 08/08/1985;*
- Abitabilità Piani 1-2-3 in data 05/02/1986 N. 73/81 con decorrenza dal 20/12/1985*

Si precisa che è stato riportato l'elenco completo delle pratiche autorizzative riguardanti l'edificio del quale il bene in esame costituisce porzione; tra di esse, quelle asteriscate riguardano l'unità immobiliare pignorata.

- Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

È stata attestata la corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto allegato all'ultima autorizzazione.

L'unità è termoa autonoma.

- Vincoli od oneri condominiali

Il bene costituisce porzione del fabbricato a carattere condominiale denominato "Residence Santa Barbara", tuttavia il condominio non ha amministratore e non sono noti oneri condominiali presenti e/o pregressi.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita **senza incanto con modalità sincrona mista** avverrà alle seguenti condizioni:

Prezzo Base: €. 37.975,00=; Offerta Minima: €. 28.481,00=;

Le offerte potranno essere presentate entro le **ore 12.00 del giorno 4 maggio 2026:**

- i. **in via telematica** in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32 del 26/02/2015 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia; l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- ii. **in forma cartacea mediante deposito, presso la CASA delle ASTE di Mantova c/o la sede dell'IVG di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00),** di una busta chiusa sulla quale devono essere indicate esclusivamente le generalità del depositante (che può essere soggetto diverso dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura;

sia l'offerta telematica che l'offerta in forma cartacea dovranno contenere dichiarazione in bollo (€. 16,00.=) indicante:

- a) i dati identificativi della procedura, del referente (Professionista Delegato) e del lotto oggetto di offerta; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; l'indicazione del prezzo offerto – che non potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione –, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione);
- b) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale rilasciato dall'Autorità Fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo qualora non risulti attribuito quello italiano e il recapito telefonico mobile dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015 in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica; se l'offerente è una società dovranno essere indicati i dati identificativi della stessa, il recapito telefonico mobile, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita del legale rappresentante; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i dati identificativi del coniuge; se l'offerente è

minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata alla dichiarazione in copia conforme all'originale;

- c) la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale) in ipotesi di offerta cartacea;
 - d) l'indicazione, in quanto possibile, dell'istituto di credito mutuante qualora l'offerente intendesse saldare il prezzo mediante la stipula di contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso di vendita;
- all'offerta deve essere allegata:
- la copia del documento d'identità, del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni;
 - la copia del certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno se l'offerente è cittadino extracomunitario;
 - se l'offerente è una società, la visura camerale **aggiornata estratta dal Registro Imprese – Archivio ufficiale della C.C.I.A.A.**, oltre all'eventuale documentazione (in originale o copia autentica) attestante la legittimazione del firmatario della dichiarazione, nonché i poteri conferiti all'offerente;
 - la prova del versamento di un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione:

- a. in caso di **offerta depositata in forma cartacea** la cauzione potrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile, ovvero di assegno Banco Posta vi dimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestato al Professionista Delegato (del quale dovrà essere allegata anche copia fotostatica) ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMM.RE 86/2025", acceso presso Banca Patrimoni Sella & C S.p.A., filiale di Mantova, IBAN IT 17 Q 03211 11500 052385742630, con specifica indicazione nell'offerta del **numero di CRO dell'operazione; i bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione della domanda;**
- b. in caso di **offerta telematica** la cauzione dovrà essere versata **necessariamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMM.RE 86/2025", acceso presso Banca Patrimoni Sella & C S.p.A., filiale di Mantova, IBAN IT 17 Q 03211 11500 052385742630, con specifica indicazione nell'offerta del **numero di CRO dell'operazione; i bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione della domanda.**

Si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line colui che ha proposto offerta telematica.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo quanto stabilito dall'art. 571 c.p.c.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se nell'ambito del primo esperimento di vendita, l'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (1/4), il Professionista Delegato, qualora specifiche circostanze facciano ritenere ricorrente una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni; qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è assegnato al creditore; qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi, se l'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (1/4) può far luogo alla vendita quando non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi sono più offerte il Professionista Delegato invita, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo fin d'ora il **rilancio minimo in €. 2.000,00= (duemila/00)**; ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi **nel termine di un minuto** dall'offerta precedente; il termine di un minuto per il rilancio decorrerà

dal momento indicato dal Professionista previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa; a tal fine il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui all'art. 573 primo comma c.p.c., è inferiore al prezzo base, il Professionista Delegato, non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (verranno cancellate solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.) sono a carico della procedura ma verranno anticipate (nella misura che gli verrà comunicata dal Professionista Delegato) dall'aggiudicatario ed allo stesso poi restituite, mentre, a norma dell'art. 2 n. 7 D.M. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le spese generali, gli oneri tributari, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, dovrà versare direttamente al creditore fondiario Crédit Agricole Italia S.p.A. entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro l'eventuale minor termine indicato nell'offerta, la quota parte del prezzo d'acquisto dedotta la cauzione, che il Professionista Delegato provvederà a comunicargli; il residuo prezzo dovrà essere dallo stesso versato nello stesso termine, mediante bonifico sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMRE 86/2025", acceso presso Banca Patrimoni Sella & C S.p.A., filiale di Mantova, IBAN IT 17 Q 03211 11500 052385742630.

Entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro l'eventuale minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul medesimo conto corrente intestato al Tribunale, l'importo che gli verrà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato, per il pagamento delle spese inerenti alle imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (che gli verranno restituite), nonché delle spese e degli oneri tributari inerenti al trasferimento del bene fatte salve, a seguito del conteggio finale, eventuali integrazioni o restituzioni.

Il pagamento potrà avvenire con le modalità dianzi indicate anche usufruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 terzo comma c.p.c.

Al momento del versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà, con dichiarazione scritta ex art. 585 c.p.c., fornire le indicazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 231/2007.

L'aggiudicatario, con sollecitudine, dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc.), allegando la relativa documentazione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, precisando che, se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento.

La vendita avviene 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; 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi (ad esempio quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (inserzione della Perizia di Stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, dell'Avviso di Vendita e dell'Ordinanza di Vendita) sul "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti web www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progress-italia.it, e del solo avviso di vendita sui siti www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it, e sul quotidiano La Gazzetta di Mantova.

FATTA AVVERTENZA

- 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 Tribunale di Mantova, Via Poma n. 11 o presso il proprio studio in Mantova, via P.F. Calvi 71, ovvero presso la CASA delle ASTE di Mantova c/o la sede dell'IVG di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3;
- **che le offerte non conformi a quanto disposto nell'Ordinanza di Vendita saranno dichiarate inefficaci o inammissibili;**
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di ogni questione incidentale che dovesse insorgere nel corso delle operazioni di vendita, al quale, in ipotesi, il Professionista Delegato rimetterà gli atti senza indugio;
- che maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova Via Poma n. 11, presso il Custode nominato, ovvero presso lo studio del Professionista Delegato, nonché sul sito internet pst.giustizia.it e sul sito pvp.giustizia.it ("Manuale Utente");
- che il Custode nominato è il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova So.Ve.Mo. S.r.l. con sede in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3 (C.F.: PRC FNC 50L27 A241T - tel. 0376-220694, fax. 0376-1999864, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com, www.sovemo.com), **al quale gli interessati potranno rivolgersi per fissare la visita degli immobili** posti in vendita unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- che nessun compenso deve essere corrisposto ad Agenzie Immobiliari, mediatori o altri soggetti a titolo di mediazione ovvero a titolo di corrispettivo per visionare gli immobili staggit;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma secondo c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Mantova, li 2 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Angelica Silvetti