

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**Proc. Es. imm. RG : 113/2024**

**3° VENDITA**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Professionista delegato: Avv. Beatrice Mantovani

Custode: Sovemo srl

Lotto: Unico

Mail: [beatrice.mantovani@studionomos.net](mailto:beatrice.mantovani@studionomos.net)

Pec: [beatrice.mantovani@mantova.pecavvocati.it](mailto:beatrice.mantovani@mantova.pecavvocati.it)

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**SECONDO ESPERIMENTO**

La professionista delegata **Avv. BEATRICE MANTOVANI,**

VISTO

il provvedimento del 24.6.2025 con il quale il Giudice dell'esecuzione Dott. Mauro Pietro Bernardi la ha delegata, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **30 APRILE 2026 alle ore 14:00** e seguenti, nella **sala n 1 presso "LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA"** dell'IVG di Mantova in San Giorgio di Mantova (MN) alla Via Primo Maggio n.3, si darà luogo allo svolgimento della vendita ed alla eventuale e consequenziale gara di vendita sincrona mista, del LOTTO UNICO come di seguito specificato.

L'immobile è descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore Arch. Nicola Pallavicini, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

**LOTTO UNICO**

costituito da:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.

e posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

\*+

**Identificazione catastale e descrizione dei beni:**

**Bene N° 1 - Appartamento**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	166	301		A2	1	7,5	194 mq	484,18 €	T-1	Particella 109

Trattasi di appartamento su due livelli posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17. L'unità è accessibile dalla pubblica via Stoppiaro.

L'abitazione è provvista dei principali servizi quali acqua, gas e luce. Il bene è composto al piano terra da una ampia zona soggiorno di 44,00 mq circa, con vano scale di accesso al piano primo, e locale pranzo e cucina di 20,00 mq circa, con annesso locale disimpegno di 2,90 mq circa. Al piano primo, accessibile dalla scala interna, ci sono un disimpegno di 12,00 mq circa, una camera da letto matrimoniale di 14,50 mq circa, da due camere da letto singole di 13,50 mq circa e di 12,00 mq circa. La camera più piccola ha accesso al balcone esterno di 5,50 mq circa. Al piano primo c'è inoltre un locale bagno di 5,70 mq circa.

### Bene N° 2 – Garage

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	166	302		C6	2	26,00	31 mq	68,48 €	T	

Trattasi di garage posto al piano terra sul retro dell'immobile residenziale (bene 1)

Il garage è accessibile dal cortile retrostante l'immobile residenziale.

Il bene è composto da un unico locale di 26,50 mq circa, con annesso piccolo cortile retrostante di 12,00 mq circa.

### Stato di occupazione:

I **beni N.1 e N.2** risultano occupati dagli esecutati. L'aggiudicatario potrà ottenere il rilascio forzoso dell'immobile, se necessario, in base al provvedimento di trasferimento dell'immobile.

## **Corrispondenza catastale**

### **Bene N. 1**

Si legge nella perizia di stima che: *“Non sussiste corrispondenza catastale.*

*In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi. In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2025, alla presenza del soggetto esecutato, il sottoscritto perito ha potuto rilevare come ci siano delle difformità tra la planimetria agli atti prot. T29677 del 18/06/1999 e lo stato attuale del bene. Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:*

- mancano i gradini esistenti nel localino disimpegno attiguo alla cucina e la piccola finestra;*
- manca una porzione di muro esistente vicino alla scala;*
- nel locale cantina è rappresentata una porta di accesso dal cortile. Nella realtà è una finestra;*
- la tramezza tra il locale cantina e lavanderia è posta in posizione diversa. Il locale cantina è più grande mentre la lavanderia è più piccola;*
- la finestra nel locale lavanderia non esiste.*

*Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre una nuova planimetria da aggiornare presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio. In data 08/05/2025 protocollo MN.0044209 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità”*

### **Bene N.2**

Si legge nella perizia di stima che: *“Non sussiste corrispondenza catastale.*

*In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi. In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2025, alla presenza del soggetto esecutato, il sottoscritto perito ha potuto rilevare come ci siano delle difformità tra la planimetria agli atti prot. T29686 del 18/06/1999 e lo stato attuale del bene. Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:*

- la porta di accesso al cortile sul retro è erroneamente rappresentata;*
- la porta di accesso al locale ripostiglio è erroneamente rappresentata;*

*Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre una nuova planimetria da aggiornare presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio. In data 08/05/2025 protocollo MN.0044209 ho*

*provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità”*

## **Regolarità edilizia**

### **Bene N. 1**

Il perito stimatore dichiara:

*“La costruzione 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. ...*

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Poggio Rusco (MN) e dal sopralluogo effettuato il 11/04/2025, è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi. Nello specifico il sottoscritto perito ha potuto constatare la seguente difformità: Mancata rappresentazione della finestrella esistente nel ripostiglio piano terra; Mancata rappresentazione dei gradini esistenti nel locale ripostiglio piano terra; La parete divisoria tra il locale ripostiglio e la cantina è realizzata in posizione diversa da quella autorizzata.*

*Le dimensioni dei locali sono diverse.*

*Il sottoscritto a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggio Rusco (MN), può dichiarare che è possibile presentare SCIA in sanatoria delle opere difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione.*

*Nello specifico si possono ipotizzare prudenzialmente i costi per pratica di sanatoria come segue: - Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Poggio Rusco: € 2000,00 circa;*

*- Sanzione minima pecuniaria: 1032,00 €;*

*- Diritti di segreteria del Comune di Poggio Rusco (MN) € 100,00;*

*- Diritti di segreteria Sportello unico Destra Secchia : € 20,00.*

*Totale costo: 3.152,00 € circa.”*

### **Bene N. 2**

Il perito stimatore dichiara:

### **“..Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*Vedasi Regolarità Edilizia Bene 1”*

Per ulteriori dettagli e per ogni aspetto non specificamente descritto nel presente avviso, si rinvia alla perizia estimativa redatta dall'Arch. Pallavicini.

### **Vincoli ed oneri condominiali**

Per i **beni N.1 e N.2** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Riserve e particolarità da segnalare**

Il Perito segnala che il cortile di proprietà Particella 109 posto a sud dell'immobile a confine con Particella 106 e 110, è parzialmente occupato da stradello di accesso alle unità altra proprietà Particella 110.

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

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

### **PREZZO BASE**

Il bene immobile viene venduto al prezzo base di **euro 52.116,00** (cinquantaduemilacentosedici/00)

### **OFFERTA MINIMA**

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore fino ad un quarto rispetto del prezzo base, e così per una offerta minima (arrotondata alla decina superiore) pari ad **euro 39.087,00** (trentanovemilaottantasette/00)

In tale eventualità 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 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 di **27 APRILE 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 "ASTE GIUDIZIARIE", che provvede ad ogni attività per il tramite del portale web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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\\_preselezione\\_Offera\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_preselezione_Offera_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 3 c.p.c.

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. 116177 della procedura presso MPS, intestato a Procedura Esecutiva 113/2024 RGE – TRIBUNALE DI MANTOVA;

alle coordinate IBAN: IT7400103011509000011617795;

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 Avv. Beatrice Mantovani;
- 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 comparando 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it);

- 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](mailto: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 [beatrice.mantovani@studionomos.net](mailto:beatrice.mantovani@studionomos.net).

Mantova, 24.02.2026

La Professionista Delegata

Avv. Beatrice Mantovani