**TRIBUNALE DI MANTOVA**

Esecuzione Immobiliare: **n. 71/2025 R.G.E.**

promossa da:

**EMMEPI CAPITAL S.r.l.**

**1° vendita**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Professionista Delegato Avv. Claudio M. Eruzzi

VISTO

il provvedimento in data 14/10/2025 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 **1 dicembre 2026 alle ore 14,00 e segg.**, nella **sala n. 1 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: Aste Giudiziarie InLinea SPA), della proprietà degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO UNICO (composto da n. 2 beni)**:

**Bene N° 1** – piena proprietà di unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio II Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12 G, e precisamente: appartamento composto al piano terra da porticato di ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto, bagno, il tutto con annessa area cortiva pertinenziale antistante con accesso pedonale.

Il bene è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN):

Fg. 35, mapp. 392, Sub. 35, cat. A2, classe 2, consistenza 5, superficie catastale 104 mq, rendita € 284,05, piano T; tra i confini, Via de Gasperi (mapp.391), passaggio comune di cui al mapp. 392/54, ingresso, ascensore e vano scale di cui al mapp. 392/53, garage di cui al mapp. 392/30 e spazio di manovra comune di cui al mapp. 392/54.

**Bene N° 2** – piena proprietà di unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio II Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n. 12, e precisamente: garage al piano terra, comunicante attraverso porta interna con l'appartamento di cui al Bene 1 e di cui costituisce pertinenza esclusiva, con accesso diretto attraverso lo spazio di manovra di pertinenza comune.

Il bene è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN):

Fg. 35, mapp. 392, Sub. 31, cat. C/6, classe 3, consistenza 25, superficie catastale 30 mq, rendita € 56,81, piano T; tra i confini, Via de Gasperi (mapp.391), passaggio comune di cui al mapp. 392/54, ingresso, ascensore e vano scale di cui al mapp. 392/53, garage di cui al mapp. 392/30 e spazio di manovra comune di cui al mapp. 392/54.

Il Perito ha attestato che:

- **Corrispondenza catastale**:

  in relazione al **bene 1**: "*sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento*" con la precisazione che "*lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari*" e che "*in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali il lieve spostamento della posizione di un tramezzo e di una porta interna ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe*"



Firmato Da: ERUZZI CLAUDIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 245bb987b8dca7b6

in relazione al **bene 2**: "*sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento*" con la precisazione che "*lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari*" e che "*in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali il lieve spostamento di una porzione di un tamponamento interno e di una porta interna ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe*".

- **Stato conservativo:**
  Entrambi i beni "*si presentano in scarso stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci e tinteggiature per presunte problematiche di umidità di risalita sulle murature (delle quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo)*".
- **Parti comuni**:
  "*competono ai Beni 1 e 2 le quote proporzionali sulle parti comuni e condominiali quali definite dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza che riportano precisamente: "La vendita comprende la quota di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali per Legge o per destinazione, con particolare riguardo agli enti identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito al foglio 35, mappali 392 sub 51, 392 sub 52, 382 sub 53 e 392 sub 54.*", precisando tuttavia "*che, come si rileva dall'elenco degli immobili allegato all'elaborato planimetrico presentato il 20 marzo 2006 l'unico B.C.N.C. all'immobile in oggetto, risulta essere il sub. 54 che identifica il passaggio fra le abitazioni di cui ai subb. 32, 33, 34 e 35, nonché lo spazio di manovra a servizio di tutti i garage che circonda quasi completamente il fabbricato*".
- **Servitù, censo, livello, usi civici**:
  come risulta dall'atto di acquisto del 20/09/2006 a rogito del Notaio Pierpaolo Barosi "*i cespiti vengono trasferiti* (con) *le servitù e le limitazioni contenuti negli atti di provenienza con particolare riguardo: A) alla servitù di passaggio con ogni mezzo gravante porzione dell'originario mappale 360, di cui all'atto di compravendita in data 14 febbraio 2000 n. 63835 del notaio Cavandoli, trascritto a Mantova il 06 marzo 2000 ai nn. 2643/1792); in detto atto (...) viene costituita la servitù di passaggio e non di sosta con ogni mezzo su una porzione dell'originario mapp. 360 che dovrà collegare la nuova strada di lottizzazione all'abitazione di cui al mapp.79 del fg. 35 (vedi art. 2c). B) ai diritti convenuti nell'atto di compravendita in data 28 dicembre 1972, rep. 4576 del notaio Marocchi, trascritto a Mantova il 27 gennaio 1973 ai nn. 1646/1463*".
  Precisa, inoltre, che come risulta dal medesimo titolo di provenienza "*è stato costituto un vincolo di pertinenzialità fra il garage di cui al sub. 31 e l'appartamento di cui al sub. 35 per cui le stesse non potranno essere alienate separatamente l'una dall'altra*".
- **Stato di occupazione**:
  gli immobili staggiti risultano occupati dal nucleo famigliare degli esecutati.
- **Normativa urbanistica**:
  "*il lotto risulta inserito all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato) in zona di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.G.T. - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2)*".
- **Regolarità edilizia**:
  in relazione al **Bene 1**: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. "*al momento del sopralluogo l'unità immobiliare residenziale (di cui alla p.lla 392 sub 35) presentava rispondenza con le planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio* (…) *ad esclusione solo di piccole opere interne quali il lieve spostamento della posizione e dimensione di un tramezzo e di una porta interna. In riferimento alle difformità sopra indicate le stesse risultano riconducibili al campo di applicazione delle tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al*



Firmato Da: ERUZZI CLAUDIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 245bb987b8dca7b6

*comma 3 del suddetto articolo), non comportando pertanto violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e pregiudizio circa l'agibilità dell'immobile*".

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 relazione al **Bene 2**: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. "*Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare residenziale (di cui alla p.lla 392 sub 31) presentava rispondenza con le planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio* (…) *ad esclusione solo di piccole opere interne quali il lieve spostamento di una porzione di un tamponamento interno e di una porta interna. In riferimento alle difformità sopra indicate le stesse risultano riconducibili al campo di applicazione delle tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), non comportando pertanto violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e pregiudizio circa l'agibilità dell'immobile*".

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.

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal Perito stimatore nominato, Arch. Stefano Iattoni, pubblicata sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sulla rete internet agli indirizzi dei siti: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, ai quali si rimanda per maggiori informazioni.

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

1. "Prezzo Base" e "Offerta Minima":

**Lotto Unico**

**Prezzo Base**: **€. 75.735,00=; Offerta Minima**: **€. 56.800,00=;**

Le offerte potranno essere presentate entro le **ore 12.00 del giorno 26 novembre 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



Firmato Da: ERUZZI CLAUDIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 245bb987b8dca7b6

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 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 **<u>offerta depositata in forma cartacea</u>** la cauzione potrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile, ovvero di assegno Banco Posta vidimato (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", acceso presso la BCC Cremasca e Mantovana, IBAN IT 57 A070 7611 5000 0000 0305 351, 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 **<u>offerta telematica</u>** la cauzione dovrà essere versata **necessariamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Mantova" acceso presso la BCC Cremasca e Mantovana, IBAN IT 57 A070 7611 5000 0000 0305 351, 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



Firmato Da: ERUZZI CLAUDIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 245bb987b8dca7b6

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, à 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 EMMEPI CAPITAL S.R.L. - 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", acceso presso la BCC Cremasca e Mantovana, IBAN IT 57 A070 7611 5000 0000 0305 351.
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 di Mantova, 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.



Firmato Da: ERUZZI CLAUDIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 245bb987b8dca7b6

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.progess-italia.it, e del solo avviso di vendita sui siti www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

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 A. Guerrieri Gonzaga n. 27, 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 dell'immobile** posto 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 staggiti;
- 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 ai debitori esecutati.
Mantova, lì 18/09/2026



Firmato Da: ERUZZI CLAUDIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 245bb987b8dca7b6

Il Professionista Delegato
Avv. Claudio M. Eruzzi



Firmato Da: ERUZZI CLAUDIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 245bb987b8dca7b6