ADM
Associazione Delegati Mantovani
Avvocato Ennio Avanzini
Via P. Amedeo 27 46100 Mantova
tel 0376 320318 fax 0376356883
avv.ennio@studiolegaleavanzini.it

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 199/2022 RG

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato Avv. Ennio Avanzini,

VISTO

il provvedimento del giorno 25 novembre 2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Mantova lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti l'esecuzione in epigrafe indicata, nonché l'ordinanza sempre del GE del 15.09.2026 con la quale è stata disposta la prosecuzione delle operazioni delegate;

DA' AVVISO

che il giorno **3 dicembre 2026 alle ore 16 e segg.**, nelle sale della Casa delle Aste del Tribunale di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 a San Giorgio Bigarello (MN) si terrà la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

LOTTO 1 (beni 1 e 2 indicati in perizia)

Appartamento (sup. lorda mq 157) con locale di servizio, portico e cortile (sup. lorda mq 265) in palazzina plurifamigliare a piano terra e posto auto coperto, il tutto in Comune di Curtatone (MN) in Via Learco Guerra n. 4 identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone, come segue:

- Foglio 10, mapp. 163, Sub. 22 graff. con mapp. 454 sub 2, Cat. A2, cl. 4, cons. 7,5 vani, sup. cat. 204 mq Rendita cat. € 619,75, piano T (appartamento);
- Fg 10, mapp. 163 sub 23, cat. C6, cl. 3, cons. 16 mq, sup. cat. 16 mq Rendita cat. € 19,83 piano T (posto auto)

Agli immobili di cui sopra, come da atto del Notaio Pierpaolo Iacoppe di Mantova n. 38265 di Rep. e n. 13050 di Racc. del 31 luglio 2019, compete la proprietà in comune con altri soggetti dei seguenti beni comuni non censibili (FG 10) :

- mappale 163 sub 13 - Via Learco Guerra n. 4 – PT (ingresso comune ai subb. 3,4 e 5 del mapp. 163);

- mappale 451 - Via Learco Guerra n. 4 (area cortiva comune ai subb. 3,4 e 5 del mapp. 163 e altri mapp.);
- mappale 453 sub 1 - Via Learco Guerra n. 4 (area cortiva comune ai subb. 3,4 e 5 del mapp. 163 e altri mapp.);
- mappale 455 Via Learco Guerra n. 4 (area cortiva comune ai subb 3,4, e 5 del mapp. 163 e altri mapp.)

CONFINI

Secondo il perito, l' appartamento confina:

NORD Foglio 10 Part 427

EST Foglio 10 Part 163 sub 18 e sub 20

SUD Foglio 10 Part 163 sub 19 e 23

OVEST Foglio 10 mapp 455 (area cortiva)

Il posto auto :

NORD, foglio 10 particella 163 sub 19

EST, area cortiva foglio 10 particella 454 sub 2

SUD, Foglio 10 particella 163 sub 22

OVEST, Foglio 10 particella 163 sub 22

PARTI COMUNI, SERVITU', NORMATIVA URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alla perizia di stima ai relativi paragrafi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari componenti il lotto 1 risultano **occupate** dalla parte esecutata

Prezzo base del LOTTO 1 : € 147.900,00 (centoquarantasettemilaenovecento) e offerta minima € 110.925,00 (centodiecimilanovecentoventicinque)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall Geom. Gino Bugnotto agli atti della procedura ed inserita sul Portale delle vendite pubbliche.

LOTTO 2 (bene 3 in perizia)

Deposito – magazzino (sup. lorda 80 mq) in Comune di Curtatone (MN) in Via Learco Guerra n. 4 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone al Fg. 10 part. 194 Cat. C2 cl. 4 cons. 61, sup. cat. 84 mq Rendita cat. € 56,71 piano T

Secondo il perito, l' immobile confina:

NORD Foglio 10 Part 133

EST Foglio 10 Part 429

SUD Foglio 10 Part 283 e 348

OVEST Foglio 10 Part 299

PARTI COMUNI, SERVITU', NORMATIVA URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA

Si rimanda alla perizia di stima ai relativi paragrafi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile risulta utilizzato dalla parte esecutata.

Prezzo base del LOTTO 2 : € 8.500,00 (ottomilacinquecento) e offerta minima € 6.375,00 (seimilatrecentosettantacinque)

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall Geom. Gino Bugnotto agli atti della procedura ed inserita sul Portale delle vendite pubbliche.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al DPR 6/06/2001 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 succ. 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 febbraio 1985 n. 47.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali dovute come per legge.

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode, IVG di Mantova, So.Ve.Mo. srl (C.F.: PRCFNC50L27A241T) e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com, tel: 0376 220694.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. C.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale stabilisce le seguenti condizioni di vendita:

1) I prezzi dei vari lotti sono quelli sopra indicati. La vendita non è soggetta ad IVA.

2) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare le offerte di acquisto, **almeno due giorni liberi prima della data fissata per la vendita**, o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26/02/2015 n. 32 artt 12 e segg, depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, **ovvero, in forma cartacea in busta chiusa** presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3 S. Giorgio Bigarello (MN) ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione

dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

IN VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società Astalegale.net Spa che vi provvederà a mezzo del suo **portale www.spazioaste.it**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

IN VIA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione (minimo 10% del prezzo offerto) da versare sul c/c della procedura acceso presso BCC Cremasca e Mantovana filiale di Mantova intestato a Tribunale di Mantova esec. immob. 199/2022 iban IT12S0707611500000000305420; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All’offerta devono essere allegati i documenti d’identità dell’offerente e documento da cui risulta il codice fiscale. 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. 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. 6. 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.

Modalità di trasmissione dell'offerta

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. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica.

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. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell’art. 573 c.p.c., l’ordinanza di delega stabilisce, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., che l’offerta telematica potrà 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 c.p.c. Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

I dati sopra indicati da inserire nell’offerta telematica come i documenti che devono essere ad essa allegati, sono condizioni minime necessarie per l’accettazione dell’offerta, con avvertenza pertanto che in loro assenza l’offerta verrà rifiutata.

IN VIA CARTACEA

La busta chiusa contenente l'offerta dovrà indicare esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), la data della vendita e il numero della procedura. L’offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite in Cancelleria.

L’offerta dovrà contenere: le complete generalità dell’offerente (nome, cognome, luogo

e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico), l'indicazione del n. dell'esecuzione, dei dati identificativi del bene, del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegato all'offerta.

L'offerente, nella dichiarazione di offerta o in foglio separato, purché inserito nella busta, dovrà altresì dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita del GE, pubblicati online su i siti di cui sotto, unitamente al presente avviso.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

All'offerta cartacea deve essere allegato: assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Ennio Avanzini ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura (iban IT12S0707611500000000305420) accesso presso BCC Cremasca e Mantovana filiale di Mantova intestato a Tribunale di Mantova Esec. Imm. RGE n. 199//2022 per un importo pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto dopo l'aggiudicazione provvisoria. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario, l'accredito sul conto della procedura dovrà avvenire almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) della data ultima di presentazione delle offerte, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione.

- copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni; in caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia.

Si precisa che l'offerta può essere presentata da:

l' offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), munito di procura speciale, sia per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 C.p.c.: nella domanda di partecipazione deve essere specificato che l'avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare.

Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da institore, risultante da visura camerale aggiornata.

Non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona/e diversa/e rispetto a quella/e che avranno sottoscritta l'offerta o indicati o nominativi nei casi si cui sopra.

La busta contenente l'offerta cartacea non sarà ricevuta se dovesse pervenire oltre il termine sopra indicato. L'offerta non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra indicato o se non accompagnata dalla cauzione, nei modi e nella misura sopra stabiliti.

In caso più soggetti formulino una unica offerta, per il diritto posto in vendita, essi dovranno specificare nell'offerta le quote che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime legale di comunione dei beni ed intenda risultare proprietario esclusivo del bene eventualmente oggetto di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 Cod. Civ., si fa presente che entrambi i coniugi (offerente e non offerente) dovranno essere presenti il giorno della vendita al fine di rendere a verbale la dichiarazione in ordine alla personalità dell'acquisto con espressa esclusione del bene dal regime della comunione legale, fermo restando che il solo coniuge offerente parteciperà all'asta.

L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione all'offerente anche qualora non compaia all'udienza fissata per l'esame delle offerte o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara, sia in caso di unico offerente, sia in caso di più offerenti purché l'offerta proposta risulti comunque la più vantaggiosa.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento ed eventualmente degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri

accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
I dati sopra indicati da inserire nell'offerta telematica o cartacea, come i documenti che devono essere ad essa allegati, sono condizioni minime necessarie per l'accettazione dell'offerta, con avvertenza pertanto che in loro assenza l'offerta verrà rifiutata.
Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti in persona o per delega oppure on line; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e 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 in questa ordinanza.
In caso di unica offerta:
Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta; se l'offerta sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Professionista
Delegato potrà far luogo alla vendita se non siano state presentate istanze di assegnazione. Solo nel primo esperimento di vendita anche in caso di istanza di assegnazione e di offerta di prezzo inferiore al prezzo base ma in maniera non superiore ad 1/4, il professionista delegato potrà non dar luogo all'assegnazione qualora ritenga che possa essere ricavato prezzo superiore a quello offerto.
In caso di pluralità di offerte:
Se vi saranno più offerte il delegato alla vendita, verificata la regolarità delle stesse, inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo fin da ora che **i rilanci minimi, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, dovranno essere almeno di € 5.000,00 (cinquemila) per il lotto 1 e € 1000,00 (mille) per il lotto 2**.
In caso di mancata partecipazione degli offerenti alla gara risulterà aggiudicatario chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, ossia quella con l'indicazione del maggior prezzo, in caso di parità del prezzo offerto sarà ritenuta più vantaggiosa l'offerta che prevede il minor termine per il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e in caso di ulteriore identità delle circostanze di cui sopra, risulterà aggiudicatario chi avrà prestato la cauzione maggiore. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora nessun

creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite.

L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel diverso termine indicato nell'offerta, la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, l'IVA se e in quanto dovuta, oltre un fondo spese pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione** (o il diverso importo indicato dal professionista delegato che potrà essere inferiore in presenza di determinate condizioni o benefici usufruibili dall'aggiudicatario)

salve integrazioni e/o restituzioni a seguito di conteggio finale, a copertura degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista ex d.m. 227/2015 poste dalla legge a suo carico. Il tutto o a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura come sopra indicato e depositare la ricevuta di versamento nello studio di quest'ultimo in Mantova in via P. Amedeo n. 27 oppure inviarla via email all'indirizzo avv.ennio@studiolegaleavanzini.it

In caso di mancato versamento del saldo-prezzo e delle spese necessarie per il trasferimento entro 120 gg. dall'aggiudicazione provvisoria, o nel diverso termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione versata, e potrà essere condannato a norma dell'art. 587 c.p.c.

Nel caso si trattasse di procedimento in cui siano parte creditori fondiari, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. 1/09/1993 n. 385). Ove non intenda subentrare nel mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario esecutante, nel termine previsto, della parte residua del prezzo, dedotta la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione da imputare alle spese prededucibili e da corrispondere al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile o comunque della somma che sarà indicata dal professionista delegato. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi precisando il proprio credito e le coordinate bancarie o le modalità di pagamento, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di contratti di finanziamento ex art 585 c. 3 c.p.c.

Al momento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato, in originale:

- eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare, documentando il proprio diritto (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo, etc.)

Si invita, inoltre, l'aggiudicatario a comunicare al Professionista delegato, quanto prima possibile, se non lo ha già fatto nell'offerta, se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di finanziamenti (ex art. 585, c. 3, c.p.c.).

Si avverte inoltre che il Professionista Delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – imposte, spese e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario. Eseguirà inoltre le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri nonché delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E., a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per dette formalità saranno a carico della procedura ma che potranno essere anticipati dall'aggiudicatario e successivamente essergli restituiti.

Da ultimo si avvisa:

che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (DPR 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed eventuali parti comuni; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche 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.

L'aggiudicatario per facoltà concessagli dalla legge, ricorrendone le condizioni, potrà avvalersi della disciplina dell'art. 40 della l 28/02/1985 n. 47, come modificato ed integrato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n. 380 o delle sanatorie edilizie previste dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia alla data della vendita, purché

presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto del decreto di trasferimento.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a cura della procedura; se i beni dovessero essere occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima, ordinanza di vendita e fotografie di quanto posto in vendita, unitamente agli allegati (planimetrie, certificato urbanistico terreni ed eventuali contratti di locazione o affitto) su rete internet sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti www. astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, idealista.it, casa.it, subito.it e bakeka.it a spese del creditore procedente.

In caso di esito negativo della vendita di cui sopra il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587, 591 cpc; riducendo prezzo base e quello offribile;

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal professionista delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o presso il proprio studio o presso la casa delle Aste di Mantova presso la sede dell'IVG di Mantova;

che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Maggiori informazioni, oltre che sugli anzidetti siti, potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato in Mantova Via P. Amedeo n. 27 (tel.: 0376320318 – e mail: avv.ennio@studiolegaleavanzini.it e presso il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl Tel. 0376/220694, info@sovemo.com.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

In caso di difformità tra il presente avviso e quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e perizia di stima si dovrà far riferimento a quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e perizia di stima, con prevalenza della prima (ordinanza di vendita) rispetto alla seconda.

Mantova lì 25 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Ennio Avanzini



Firmato digitalmente da:
Avanzini Ennio
Firmato il 25/09/2026 11:46
Seriale Certificato: 3641144
Valido dal 10/06/2024 al 10/06/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA