TRIBUNALE DI MANTOVA 3° vendita

Esecuzione immobiliare: N° 111/2022 - Lotto Unico
PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 SRL

***

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE "SINCRONA MISTA"

***

il Professionista delegato dott. Franco Chizzoni

VISTO

i provvediment in data 03/12/2024 e 11/11/2025 con i quali 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 **14/12/2026**, ore **15:00** e segg., nella **sala 1** della **CASA delle ASTE di Mantova** in via Primo Maggio, 3, San Giorgio Bigarello (MN), sede dell'I.V.G., ovvero in via telematica tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore nominato per la vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.a., si procederà alla vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c. dei sotto descritti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Ubicazione: San Benedetto PO (MN) Via Mazzini, 27
Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)
Descrizione: Appartamento e garage
Identificazione Catastale:

Bene N° 1 – Appartamento al piano terra, 1 e 2
Il Bene è identificato nel CATASTO FABBRICATI del Comune di San Benedetto PO (Codice: H771) (MN) come segue:
Foglio 44 mappale 432 sub. 301- 433 - 434 - Via G. Mazzini, 27- P. T, 1 e 2 - cat. A3 - cl. 3 – consistenza 8 vani - sup.cat. mq. 205 - R.C. Euro 454,48.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della perizia è posizionato, all'interno del PGT vigente, in zona definita "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" di cui all'art. 7 - TITOLO IV delle NTA
Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.

Bene N° 2 – Garage al piano terra, 1
Il Bene è identificato nel CATASTO FABBRICATI del Comune di San Benedetto PO (Codice: H771) (MN) come segue:
Foglio 44 mappale 432 sub. 303 - Via G. Mazzini, 27- P. T, 1 - cat. C6 - cl. 1 – consistenza mq. 59 - sup.cat. mq. 59 - R.C. Euro 124,93.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della perizia è posizionato, all'interno del PGT vigente, in zona definita "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" di cui all'art. 7 - TITOLO IV delle NTA .
Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.

Prezzo base: **Euro 33.220,00**

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che:

"LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - abitazione con annessa area cortiliva sita in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato.

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

STATO CONSERVATIVO
Lo stato di manutenzione della porzione residenziale è scadente a causa della vetustà dell'edificio, della mancata manutenzione e di alcuni danneggiamenti conseguenti ad infiltrazioni di acqua fra i piani. In più l'edificio è di qualità costruttiva estremamente modesta sia nelle strutture che nelle finiture.
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
Edificio in muratura ordinaria intonacata internamente ed esternamente, solai e tetto in legno e tavelloni con la sola eccezione della porzione ovest che, essendo stata costruita in un secondo tempo, ha il tetto in pannelli di laterizio, manto di copertura in coppi, lattoneria in lamiera. All'interno: pavimenti in graniglia, scala in muratura e marmo, serramenti vecchi in legno con oscurante esterno cieco, porte interne in legno di tipo assortito, rivestimenti di bagno e cucina con piccole mattonelle color pastello, una stanza con tappezzeria, impianto elettrico quasi completamente fuori traccia come l'impianto idraulico, riscaldamento (non funzionante) con caldaia a gas Ferroli installata in locale di servizio ed affiancata da boiler elettrico da 10 lt., radiatori in alluminio, approvvigionamento idrico da pozzo.
La rete fognaria è probabilmente intasata come dimostra il mancato deflusso dell'acqua nel lavabo.
Il terreno pertinenziale è incolto e presenta una folta vegetazione che ricopre parzialmente anche i fabbricati presenti fra cui una vecchia latrina fatiscente.
Le baracche realizzate a ridosso del garage e nell'angolo nord-ovest del cortile sono da rimuovere in quanto abusive.
STATO DI OCCUPAZIONE
Occupato dall'esecutato.
NORMATIVA URBANISTICA
Il bene oggetto della perizia è posizionato, all'interno del PGT vigente, in zona definita "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" di cui all'art. 7 - TITOLO IV delle NTA
REGOLARITA' EDILIZIA
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Bene N° 2 - Garage annesso ad immobile con abitazione ed area cortiliva il tutto sito in zona periferica del centro storico del Comune di San Benedetto Po in prossimità dell'argine fluviale sud. La zona, completamente urbanizzata, è a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali, direzionali e di piccolo artigianato.
CORRISPONDENZA CATASTALE
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
STATO CONSERVATIVO
Lo stato di conservazione è scadente sia per la bassa qualità del manufatto che per la mancanza di manutenzione.
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
Porzione di edificio costruita in muratura di mattoni pieni parzialmente intonacati, soppalco e tetto in legno e laterizio, manto di copertura in coppi. Il pavimento è in terra battura e cemento sconnesso, i serramenti in legno scadente, il portone in metallo leggero.
Si segnalano le condizioni di degrado del manto di copertura che richiede interventi urgenti.
STATO DI OCCUPAZIONE
Occupato dall'esecutato.
NORMATIVA URBANISTICA
Il bene oggetto della perizia è posizionato, all'interno del PGT vigente, in zona definita "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità" di cui all'art. 7 TITOLO IV delle NTA
REGOLARITA' EDILIZIA
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA

1) Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,

2) 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.

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 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.

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

5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

6) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visura ipotecaria e catastale.

7) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

8) Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione 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 contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento;

9) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita senza incanto sarà sincrona mista come previsto dall'art. 22, D.M. 32/2015, con la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (cartaceo) e con lo svolgimento della gara, dinanzi al sottoscritto professionista, tra eventuali offerenti telematici che partecipano in via telematica ed eventuali offerenti su supporto analogico (offerte cartacee) che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie InLinea SPA tramite il portale **www.astetelematiche.it**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

Prezzo base di **Euro 33.220,00** e offerta minima che può essere formulata pari ad **Euro 24.915,00.**

DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica, e sono irrevocabili. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

1. Modalità analogica (cartacea)

Le offerte di acquisto presentate in forma cartacea, **con bollo da € 16,00**, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore **12.00** del giorno **09/12/2026** presso la CASA delle ASTE di Mantova, c/o la sede dell'IVG di Mantova, in Via Primo Maggio n. 3, San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

La busta non dovrà riportare segni di riconoscimento, salvo 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, e dovrà contenere dichiarazione scritta nella quale saranno indicate:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

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 nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta dev'essere accompagnata da fotocopia del documento d'identità, con codice fiscale, nonché da una cauzione non inferiore al decimo (1/10) del prezzo offerto. La cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato Dott. Franco Chizzoni ovvero assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "**TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 111/2022** IBAN **IT64S0321111500052692830930** con causale "**cauzione RGE *n.esecuzione/anno*".**

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 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) della data ultima di presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione Europea dovrà essere presentata copia di idoneo permesso di soggiorno.

Se l'offerente è persona giuridica nell'offerta dovranno essere indicati la denominazione e la ragione sociale, la partita Iva, i dati identificativi del legale rappresentante. I poteri dell'offerente dovranno risultare dalla visura camerale aggiornata o da copia conforme notarile del verbale del C.d.A.

In ogni caso gli offerenti dovranno, altresì, indicare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Mantova; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

2. Modalità telematica

Le offerte di acquisto presentate in via telematica, dovranno essere depositate entro e non oltre il **09/12/2026** accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche nominato, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015, n. 32, artt.12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. L'offerente selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta telematica.

In particolare, 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 (allegando copia di un documento in corso di validità e, nel caso di offerta effettuata da una società, una visura camerale aggiornata attestante il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda ovvero delibera assembleare autenticata da notaio), specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;

b) il Tribunale 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;

g) l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura;

h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
i) il prezzo offerto e l'impegno al pagamento del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
j) l'importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico effettuato con causale "cauzione RGE *n.esecuzione/anno*", la data e l'orario del versamento;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
m) l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email.
L'offerente deve provvedere al pagamento del **bollo di € 16,00** dovuto per legge in modalità telematica.
Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art. 12 c. 4 e 5).
L'offerta 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, ultimo comma, c.p.c. L'offerente, pertanto, dovrà utilizzare una casella di posta elettronica certificata di cui sia titolare.
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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. 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. Si precisa che la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "**TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. 111/2022** IBAN **IT64S0321111500052692830930** con causale "**cauzione RGE *n.esecuzione/anno*".** Nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, con accredito sul c/c del beneficiario **3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) della data ultima di presentazione delle offerte, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.
In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; 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 nel bando di vendita.

IN CASO DI UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato opererà come segue:
a) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di

assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
b) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
c) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso del successivi esperimenti di vendita, sempre in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato darà seguito all'aggiudicazione quando non siano presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE

In caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci non inferiori ad **€ 2.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nel termine di **un minuto dall'offerta precedente**, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.
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 un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, aggiudicherà a favore del miglior offerente, ai sensi dell'art. 573, comma III, c.p.c., oppure, nel caso di più offerte dello stesso prezzo, disporrà la vendita a favore di colui che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, alleghi la cauzione di maggiore entità. 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 a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare, mentre saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta, se versate tramite bonifico.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

MODALITA' DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché la metà del compenso spettante a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della

registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; 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. Il tutto in base al Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227.

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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene e per l'anticipazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spesa quest'ultima che sarà, poi, restituita all'aggiudicatario perché a carico della Procedura), **salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista delegato.**

L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario verserà direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, le somme del residuo prezzo (al netto di quelle necessarie per le spese della procedura) comunicategli dal delegato e sul conto della procedura le somme relative alle spese con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al sottoscritto Professionista Delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc.) che ritiene di poter esercitare, producendo la relativa documentazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia e degli ulteriori allegati) sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche"** e sui siti web www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it.

L'Avviso di vendita, la Perizia di Stima e gli ulteriori allegati saranno visibili anche sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it oltre che sui social media (Facebook e Instagram) e sulla "Vetrina Immobiliare Permanente".

In caso di esito negativo delle vendite il Professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587 e 591 c.p.c.

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 suo studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova, Via Poma, 11, ovvero presso la CASA DELLE ASTE in San Giorgio di Mantova Via Primo Maggio 3 quando specificatamente previsto nell'ordinanza di delega;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.
- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (PRC FNC 50L27A 241T) - So.Ve.Mo. S.r.l. tel. 0376.220694 email: immobiliaremantova@sovemo.com.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:
- la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma n. 11;
- lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Mantova Via B. de Canal, 2 Tel. 0376/224111;
- il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, con sede in San Giorgio di Mantova, Via I Maggio n. 3 - Tel. 0376/220694.

Le richieste di visite all'immobile devono essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato.

Mantova, 07/10/2026

Il Professionista delegato
Dott. Franco Chizzoni