

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

**I° vendita**

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 42/2023 R.G.E.**

Promossa da: DIANA SPV S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, che agisce tramite la procuratrice speciale PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (C.F.:1304880151)

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

IL PROFESSIONISTA DELEGATO, avv. Francesca Mironi, giusta ordinanza del giorno 27.10.2023, con cui il Giudice dell'Esecuzione, dott. Andrea Gibelli, le delegava, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita inerenti la procedura in epigrafe

DA' AVVISO che

**il giorno 24 ottobre 2024 alle ore 10.00 e segg., Sala 1, presso la CASA delle ASTE di Mantova, sita nella sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, S. Giorgio di Mantova (MN), avrà luogo la vendita telematica sincrona mista senza incanto di cui agli artt. 569, 570 e segg. c.p.c. e art 21 D.M. n.32/2015 dei sotto descritti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:**

**LOTTO 1:** Bene N. 1 Piena proprietà (1/1) di terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN), Via Virgiliana n. 59.

Appezamenti di terreno agricolo tra loro contigui ed irrigui, privi di fabbricati, facenti parte del fondo denominato "Georgiche", della superficie catastale di ha 15.37.66 pari a circa biolche mantovane n. 49. Identificato al Catasto Terreni al Fg. 24, part. 127, Qualità seminativo irriguo- Fg. 24, Part. 63, Qualità seminativo arborato -Fg. 24, Part. 76, Qualità seminativo-Fg. 24, Part. 62, Qualità seminativo- Fg. 24, Part. 78, Qualità Seminativo- Fg. 24, Part. 56, Qualità seminativo arborato- Fg. 24, Part. 112, Qualità Seminativo- Fg. 24, Part. 114 Qualità seminativo- Fg. 24, Part. 116, Qualità seminativo.

Destinazione Urbanistica:IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Pratica n.URB/2023/000032/CDU), rilasciato a seguito di richiesta 24.05.2023 registrata al Prot.13719 attesta quanto segue: che gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al N.C.T. sezione B(Virgilio) Foglio 24, mapp. n.56,62,63,76,e 78 comune censuario di Borgo Virgilio sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato quali "Aree destinate all'Agricoltura"; il compendio è altresì ricompreso nel "Perimetro del Parco Regionale del Mincio" in area da quest'ultimo classificata"Art.22-Zona destinata all'attività agricola";-che l'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto all'N.C.T., sezione B (Virgilio) Foglio n. 24-mapp. 127, comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato quale "Aree destinate all'Agricoltura", in parte interessato da "Fascia di rispetto del reticolo idrico principale"; il bene è altresì ricompreso nel "Perimetro del Parco Regionale del Mincio" in area da quest'ultimo classificata"Art.22-Zona destinata all'attività agricola"; che gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti all'N.C.T., sezione B (Virgilio) Foglio n. 24-112,114, e 116 comune censuario di Borgo Virgilio sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato quali "Aree destinate all'Agricoltura", in parte interessati da "Fascia di rispetto del reticolo idrico principale" e in parte interessati da "Fasce di rispetto dei corpi d'acqua art. 142 Dlgs. 42/2004"; il compendio è altresì ricompreso nel "Perimetro del Parco Regionale del Mincio" in area da quest'ultimo classificata"Art.22-Zona destinata all'attività agricola". Il compendio oggetto del presente certificato risulta altresì ricadere all'interno della "Fascia C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po. Risulta inoltre ricadere in Classe di rischio R1 (rischio moderato o nullo) per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.R.G.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017). Il presente certificato conserva validità di un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 30 DPR 380/2001).

Vi è corrispondenza catastale degli immobile in oggetto. L'immobile risulta libero.

Valore di stima del bene: euro 496.400,00. Confini: In un unico corpo con intercluso fosso: mapp.li 110,113,115,117, fosso ed oltre il limite di foglio, mapp.le 53, fosso ed oltre il limite di foglio, mapp.li 69 e 128 a metà capezzagna, canale Pianette. Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

**Il perito attesta che:**I terreni al sopralluogo non risultavano coltivati e sono accessibili dalla pubblica via Virgiliana, attraverso passo carraio a due ante in ferro ad apertura automatizzata. Sussiste servitù di passo per raggiungere il compendio in oggetto.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto nominato, dott. Guidi Gian Luca datata 11.09.2023 allegata agli atti ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

“Vetrina Permanente), [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it), oltre che 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 le 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: So.Ve.Mo. srl (C.F.: PRCFNC50L27A241T) e-mail: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto: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) prezzo base LOTTO 1 € 421.940,00** l'offerta minima non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto del 25% (€ 316.455,00).

La vendita degli immobili non è soggetta all'applicazione di 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 ( entro le ore 12,00) 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 di Mantova (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 **PRO.GES.S.s.r.l. (tramite il portale: [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.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:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

1. 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; 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 e' 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. 2. 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. 3. 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. 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. 5. 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

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

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.

**Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. 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). 2. 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. 3. 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. 4. 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.

**Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica** 1. 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. 2. 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. 3. 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). 4. 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.

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

In caso di offerta telematica la stessa 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 UL Co c.p.c. Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

IN VIA CARTACEA: sulla busta dovrà essere indicato 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 e.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. esecuzione, dei dati identificativi del bene, del prezzo, 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 delega 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 deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Francesca Mironi ovvero copia del bonifico bancario sul c/c n. 00300000415, della procedura: BANCA GALILEO: IT 21 E032 6711 5000 0030 0000 415, intestato a Tribunale di MN- proc. esec. 42/2023 per un importo pari o non inferiore al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario (come previsto per la modalità di offerta telematica), il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione.

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

- 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 potrà essere fatta anche a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale, sia per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. ultimo comma; non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona/e diversa/e rispetto a quella/e che avranno sottoscritto l'offerta;

la busta 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;

l'offerta deve contenere la precisazione delle quote e dei diritti 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 in udienza 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;

salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. 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 e 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

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

3) Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti in persona o per delega o 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, procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito in € 5.000,00.

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.

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

4) 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, oltre un fondo spese pari circa al 20% del prezzo di aggiudicazione** (o il diverso importo indicato tempestivamente dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, 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 a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario N. n. 00300000415, della procedura presso la BANCA GALILEO: IT 21 E032 6711 5000 0030 0000 415, intestato a Tribunale di MN- proc. esec. 42/2023 e depositare la ricevuta di versamento nello studio di quest'ultimo in Mantova, in via Guerrieri Gonzaga n. 12, oppure inviarla via e-mail all'indirizzo: francesca.mironi@libero.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 basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, 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 l'Istituto di credito non si attivi precisando le coordinate bancarie, 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.

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) Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato, in originale:

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

- eventuali richieste di ogni beneficio fiscale che ritiene di poter esercitare, documentando il proprio diritto (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo, etc.) e dovrà comunicare, se non fatto nell'offerta

- se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato (ex art. 585 c. 3 cpc ).

6) 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 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 anticipate dall'aggiudicatario e successivamente essergli restituite.

Da ultimo si avvisa:

che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano ( DPR 380/2001), come da perizia che si invita gli offerenti a leggere attentamente, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 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 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.

**ADM - ASSOCIAZIONE DELEGATI MANTOVANI**  
**Avv. Francesca Mironi**  
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI MANTOVA  
via Guerrieri Gonzaga n. 12-46100 Mantova MN  
telefono e fax 0376 362346

E-mail:francesca.mironi@libero.it

---

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 su rete internet sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente), [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it), oltre che sul Portale delle vendite pubbliche, *nonché sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova"*.

L'avviso di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dovrà essere pubblicato sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, contemporaneamente e in modo coordinato, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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 c.p.c.; riducendo prezzo base e offribile;

**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 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 Guerrieri Gonzaga n. 12 (tel.: 0376 362346 – e mail:francesca.mironi@libero.it) e presso il Custode nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl Tel. 0376/220694.

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

Mantova, li 07.07.2024

Avv. Francesca Mironi