

LOTTO UNICO

PB € 87.492,10

OM € 65.619,08

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 70/2025 R.G.E.

Promossa da: Liquidazione Giudiziale n. 18/2026

contro

Indicazione omessa: decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, art. 174, comma 9.

nuova 3^a vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE “SINCRONA MISTA”

Il Professionista delegato **Dott. Andrea Girelli**

VISTO

il provvedimento in data 18 novembre 2025, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **21 gennaio 2027 alle ore 11,00** e segg., avanti il sottoscritto, presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio, n. 3, 46030 San Giorgio Bigarello (MN), sede dell'I.V.G., ovvero in via telematica tramite il portale **www.fallcoaste.it** del gestore nominato per la vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l., avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 e segg., D.M. 32/2015, degli immobili sotto-descritti:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fabbricato industriale, ubicato in Guidizzolo (MN), Via Henry Dunant, 51. L'immobile, costituito da un capannone industriale al piano terra e primo, è parte di un fabbricato dove sono presenti altre attività industriali. Si accede all'immobile da Via Henry Dunant attraverso una strada in parte asfaltata e in parte sterrata e da un percorso pedonale e carrabile con un'area cortiva comune. Al piano terra, l'immobile, è composto da un ingresso con magazzino a doppia altezza e da un laboratorio (di mq. 411); dal piano terra si accede al primo piano attraverso una scala lineare parallela al muro divisorio. Il primo piano, è composto da un disimpegno con parapetto che guarda verso il locale a doppia altezza, un ufficio, tre magazzini e servizi igienici formati da un antibagno con lavabo, due wc ed una doccia (il tutto per mq. 256).

CONFINI

Piano terra e primo, in senso orario: a nord con Sub. 312, ad est con Sub. 304 e 310, a sud con Sub. 309, ad ovest con area cortiva comune sub. 302.

DATI CATASTALI

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Guidizzolo (MN), al Fg. 7, Part. 114, Sub 315, Categoria D/7, Rendita € 1.568,80.

Tali dati derivano da variazione della destinazione, da magazzino a laboratorio, dell'1.7.2025, Pratica n. MN0062241, in atti dall'1.7.2025 (n. 62241.1/2025).

CORRISPONDENZA CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI: occupati, in forza di contratto di locazione giudicato opponibile, di anni 6 con scadenza al 9.7.2030 ed un canone mensile di € 500,00 + IVA. Il contratto non interessa una piccola parte dell'immobile, detenuta senza titolo (mq 32,00).

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un'area cortiva (Particella 114, Subalterno 302) e da una cabina elettrica (Particella 198, Subalterno 2).



Nell'atto di compravendita del Notaio Balottin Jacopo del 9.11.2021 (atto di provenienza), si legge: *“la vendita avviene a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze, accessioni ed accessori, servitù attive e passive, anche non dichiarate e non apparenti nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato si trova e come goduto e posseduto dalla parte venditrice e dai suoi danti causa. In particolare nell'atto per notaio Rega del 27 dicembre 2004 si legge: «si dà atto che, in forza di "destinazione del padre di famiglia" a norma dell'articolo 1062 c.c., esistono reciproche servitù per le linee, condutture e tubature in genere di impianti e servizi per i diversi alloggi che siano collocate sopra e sotto il piano di campagna delle aree di pertinenza di proprietà comune e/o esclusiva, con il conseguente diritto di accesso alle diverse proprietà per le necessità di manutenzione, riparazione e/o ispezione, attività e opere che saranno comunque consentite, con il solo obbligo di ripristino dello stato dei luoghi. L'intero complesso immobiliare gode del diritto di scolo delle acque bianche e nere a carico della residua proprietà della società venditrice identificata con il mappale 192 (ex 121/a) foglio 7. Si dà atto che: - il piazzale identificato con il mappale 114 subalterno 302 - bene non censibile comune ai subb. 303, 304, 305, 306, 307 (ora 315), 308, 309, 310 e 311, è gravato dal diritto di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, nonché di passaggio di condutture interrato a favore delle unità immobiliari identificate con i mappali 196 e 197 foglio 7; - su predetto piazzale mappale 114 sub. 302 verranno realizzati dei posti auto ad uso esclusivo dei proprietari dei subalterni 303, 304, 305, 306, 307 (ora 315), 308, 309, 310 e 311, in ragione dei rispettivi millesimi di comproprietà dei beni comuni, quali risulteranno da apposita tabella che verrà predisposta a cura e spese della società venditrice. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il consorzio di bonifica alta e media pianura mantovana ha rilasciato alla società venditrice la concessione precaria per l'attraversamento sub alveo di una canaletta consortile, per consentire l'allacciamento del nuovo complesso artigianale in oggetto alle reti tecnologiche, di assumersi, per quanto di competenza, tutti gli oneri e le spese che ne derivano, ivi compreso l'obbligo di versamento al consorzio del canone annuale a carico di tutti gli utenti pro quota». Nella vendita sono compresi inoltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, così come previsti dall'articolo 1117 c.c. e dal regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare”.*

Il Perito dichiara che:

- l'immobile è in buono stato di conservazione;

NORMATIVA URBANISTICA

L'area catastalmente identificata al foglio 7 mappale 114, rientra in ambito di tessuto urbano consolidato “TC5”, a destinazione prevalente produttiva, normato da art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T. L'immobile al foglio 7 mappale 114, sub 307 (ora 315) è catastalmente censito nel catasto edilizio urbano la cui superficie libera è inferiore a 5.000,00 mq. Nel caso di interventi edilizi, l'area, rientra in classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni), devono essere rispettati l'art. 3.3.3 norme geologiche di piano e norme tecniche del Piano delle Regole art. 30 Titoli 1-2-3-4; Nel caso di interventi edilizi è obbligatorio rispettare le prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole all'art. 27.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Presso il Comune di Guidizzolo, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto: Denuncia di inizio attività n. prot. 8032 in data 8 agosto 2003; Permesso di costruire n. 8034/03, prot. n. 404 in data 13 gennaio 2004; Denuncia di inizio attività prot. n. 13597, n. 128/08, in data 20 dicembre 2008; Scia in sanatoria prot. n. 3426, in data 30 marzo 2020.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico.



Durante il sopralluogo, sono state riscontrate lievi incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle pratiche edilizie in oggetto, ma le modifiche eseguite senza pratiche edilizie rientrano nelle tolleranze metriche del 2% di cui all'art. 34 del Testo Unico Edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. L'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 350,00. Il totale delle spese condominiali per l'anno in corso ed il precedente è di € 770,00;

- la vendita è soggetta ad IVA.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Bonaffini Massimo.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma I, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge 28.2.1985, n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA

- 1) Gli immobili 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 come per legge.
- 2) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 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) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 comunicazione del decreto di trasferimento.
- 5) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visura ipotecaria e catastale.
- 6) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 7) 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.
- 8) 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: Zucchetti Software Giuridico S.r.l., tramite il portale **www.fallcoaste.it**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

Prezzo base e Offerta minima:



LOTTO UNICO: prezzo base € 87.492,10. Offerta minima che può essere formulata pari ad € **65.619,08**.

DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica, e sono irrevocabili.

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 **18 gennaio 2027** 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:

- le complete generalità dell'offerente (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 (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto);
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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. Andrea Girelli, ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Trib. di Mantova, Proc. esec. n. 70/2025", IBAN: IT23B0707611500000000305162 o con assegno banco posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa).

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) del **18 gennaio 2027**, – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Per le persone giuridiche dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale o la partita IVA, le generalità del legale rappresentante. Dovrà, altresì, essere allegata una visura camerale aggiornata dalla quale risultino i poteri o la documentazione attestante la legittimazione all'acquisto dell'effettivo firmatario (procura).

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 **18 gennaio 2027**, 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), 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 (21.1.2027) e l’ora (11.00) 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;
- j) l’importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico con causale “cauzione RGE 70/2025” effettuato per il suo versamento, 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.

Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli 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 “Trib. di Mantova, Proc. esec. n. 70/2025”, IBAN: IT23B0707611500000000305162.



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) del **18 gennaio 2027**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

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 dei 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 **€ 5.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo (**1 minuto dall'offerta precedente**), sia in via telematica, sia comparando 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, alleggi 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.



MODALITA' DI PAGAMENTO

Le imposte per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura (verranno cancellate solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.), ma saranno anticipate dall'aggiudicatario per essere, poi, restituite.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Il tutto in base al Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

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 **20%** 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.

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.

L'aggiudicatario, al momento del pagamento del saldo, dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc) e produrre la relativa documentazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c., quanto all'ordinanza di delega, al presente avviso, alla perizia e agli 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.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it e www.entietribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it.

In caso di esito negativo della vendita, 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 e 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 di Mantova, in via Primo Maggio N. 3, San Giorgio di Mantova (MN), sede dell'I.V.G., quando specificamente 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).

- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma V, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche).

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- presso il Custode - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694);
- la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova;



- lo studio del Professionista delegato Dott. Andrea Girelli, in Mantova Via Pietro Verri, 1, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 – Tel. 0376/246611.

Mantova, 1.10.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Andrea Girelli

