

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 103/2025

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

Nuova 1<sup>a</sup> vendita

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
TELEMATICA SINCRONA MISTA  
IN RETTIFICA

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Laura Flisi**

## VISTA

l'ordinanza in data 10 febbraio 2026 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società "**Gruppo Edicom s.p.a. - GARAVIRTUALE**";

## DA' AVVISO AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.

che il giorno **28 OTTOBRE 2026** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento al piano secondo con box auto al piano interrato di un complesso condominiale sito in Mantova, Viale delle Medaglie d'Oro n. 20, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**Catasto Fabbricati

\* foglio **50**, particella **239**, sub **26**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 119 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita euro 542,28, Viale Delle Medaglie D'oro n. 20, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **50**, particella **239**, sub **27**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 28 mq, rendita euro 65,33, Viale Delle Medaglie D'oro n. 20, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 50, particella 239, sub 11;
- foglio 50, particella 239, sub 22.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

*"Lotto unico: occupato dall'esecutato".*

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:

*" OMISSIS*

**LOTTO UNICO**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20



- Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

L'unità abitativa confina su vuoto parti comuni su due lati, su ragioni altra ditta e vano scale comune sui restanti due, fatto salvo più precisi e come in fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

L'unità confina con corsello condominiale, corridoio comune e ragioni altra ditta, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava originariamente accatastata al fg. 50 mapp. 239 sub. 11; a seguito sopralluogo si ravvisava una difformità relativa alla cantina, presente nella scheda catastale dell'abitazione, che necessitava di essere regolarizzata.

Si è quindi proceduto con nuovo accatastamento pratica numero MN0094674, al fine di regolarizzazione la suddetta situazione, stralciando la cantina dall'unità abitativa e unendola al bene 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava originariamente accatastata al fg. 50 mapp. 239 sub. 22; a seguito sopralluogo si ravvisava una difformità relativa alla cantina, presente nella scheda catastale dell'abitazione bene 1, che necessitava di essere regolarizzata.

Risultava infatti demolita la tramezzatura che divideva lo spazio box e lo spazio cantina.

Si è quindi proceduto con nuovo accatastamento pratica numero MN0094674, al fine di regolarizzazione la suddetta situazione, unendo la cantina in un'unica unità immobiliare identificata con il nuovo sub. 27.

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Le unità immobiliari godono di parti comuni quali collegamenti verticali, corselli condominiali carrai e ampia terrazza comune all'ultimo piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Le unità immobiliari godono di parti comuni quali collegamenti verticali, corselli condominiali carrai e ampia terrazza comune all'ultimo piano.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

L'immobile 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.

Risulta eseguito accesso agli atti presso il comune di Mantova in data 01/09/2025;



*si è rinvenuto che la costruzione del complesso condominiale, comprensivo di altri cinque fabbricati, risulta eseguita in forza alla originaria pratica edilizia 8888/1961 e successiva variante 6673/1962.*

*Successivamente risulta presentata pratica per demolizione manufatti cementizi presenti sulla terrazza comune pratica 5528/1987; per manutenzioni straordinaria di facciata e copertura risulta presentata successiva DIA 4285/2000.*

*Risultano altresì rinvenute, che si riportano per completezza di informazione, altre autorizzazioni riguardanti sistemazione del comparto nel quale risultavano inseriti i suddetti immobili, quali pratica 10092/1964 per i lavori di urbanizzazione, successiva variante 5699/1965, pratica 5917/1968 per sistemazione viaria della zona antistante il vicino ospedale civile, pratica 651/1971 per installazione apparecchio telefonico posteggio taxi, pratiche 4452/1971 e 4453/1971 per sistemazione varie piazzale ospedale.*

*Vi risulta essere una difformità inerente la demolizione di una tramezza che in progetto divideva la zona garage dalla cantina; si evidenzia altresì la presenza di un finestrello che in prossimità di suddetta cantina risulta differentemente posizionato rispetto al progetto iniziale; quest'ultimo risulta ad avviso dello scrivente compatibile con mero errore di tracciamento, mentre la prima difformità risulta da sanare mediante pratica di CILA in sanatoria con un costo, comprensivo di sanzione, identificabile in euro 2.000,00.*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20**

*L'immobile 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.*

*Risulta eseguito accesso agli atti presso il comune di Mantova in data 01/09/2025;*

*si è rinvenuto che la costruzione del complesso condominiale, comprensivo di altri cinque fabbricati, risulta eseguita in forza alla originaria pratica edilizia 8888/1961 e successiva variante 6673/1962.*

*Successivamente risulta presentata pratica per demolizione manufatti cementizi presenti sulla terrazza comune pratica 5528/1987; per manutenzioni straordinaria di facciata e copertura risulta presentata successiva DIA 4285/2000.*

*Risultano altresì rinvenute, che si riportano per completezza di informazione, altre autorizzazioni riguardanti sistemazione del comparto nel quale risultavano inseriti i suddetti immobili, quali pratica 10092/1964 per i lavori di urbanizzazione, successiva variante 5699/1965, pratica 5917/1968 per sistemazione viaria della zona antistante il vicino ospedale civile, pratica 651/1971 per installazione apparecchio telefonico posteggio taxi, pratiche 4452/1971 e 4453/1971 per sistemazione varie piazzale ospedale.*

*Vi risulta essere una difformità inerente la demolizione di una tramezza che in progetto divideva la zona garage dalla cantina; si evidenzia altresì la presenza di un finestrello che in prossimità di suddetta cantina risulta differentemente posizionato rispetto al progetto iniziale; quest'ultimo risulta ad avviso dello scrivente compatibile con mero errore di tracciamento, mentre la prima difformità risulta da sanare mediante pratica di CILA in sanatoria con un costo, comprensivo di sanzione, identificabile in euro 2.000,00.*

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20**

*Sono presenti vincoli od oneri condominiali.*

*Spese condominiali*

*Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.818,68*

*Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.018,40*

*Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00*

*Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, i beni oggetto di pignoramento (quindi sia il bene 1 che il bene 2) ammontano a 83,05 millesimi complessivi; attualmente parte eseguita ha un debito complessivo di euro 3.018,40 comprensivi anche dell'esercizio precedente.*



*Come importo medio spese condominiali si da indicazione dell'importo dell'anno in corso.  
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20  
Sono presenti vincoli od oneri condominiali.*

*Spese condominiali*

*Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.818,68*

*Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.018,40*

*Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00*

*Ved. bene 1*

*\_OMISSIS\_".*

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **16 giugno 2026**.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, 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.

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

**LOTTO UNICO:** prezzo base € **98.600,00** e offerta minima € **73.950,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **4.000,00** entro **UN MINUTO**.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 23 ottobre 2026**.

**I bonifici** di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 20 ottobre 2026**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a 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. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) 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'offerta telematica, invece, 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 u.c., c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:



- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale si riferisce l'offerta; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

2) se persona giuridica, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.V.A., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);

3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;

- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di 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.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di



identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 90 giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: PROCEDURA ESECUTIVA 103/2025 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA con codice IBAN: IT 83 Z 01030 11502 000010717839 - BANCA MPS S.P.A. agenzia di via Goito, filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: PROCEDURA ESECUTIVA 103/2025 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA con codice IBAN: IT 83 Z 01030 11502 000010717839 - BANCA MPS S.P.A. agenzia di via Goito, filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

E' obbligatorio applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00 oppure allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Le buste cartacee saranno aperte, unitamente alle offerte telematiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, 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);

- 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;

- 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 degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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 all'unico offerente.

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo



offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: PROCEDURA ESECUTIVA 103/2025 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA con codice IBAN: IT 83 Z 01030 11502 000010717839 - BANCA MPS S.P.A. agenzia di via Goito, filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

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

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.

Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà



conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
  - 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
  - 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progessitalia.it](http://www.progessitalia.it);
  - 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: [Idealista.it](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://Bakeca.it);
  - 4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
  - 5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it).

Si avverte che:

- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- va riservata al Giudice 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;
- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: [immobiliaremantova@sovero.com](mailto:immobiliaremantova@sovero.com)) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);





|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>lotto UNICO</b> | PB € 98600,00<br>OM € 73950,00 |
|--------------------|--------------------------------|

- 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 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail [info@notaresmn.it](mailto:info@notaresmn.it) (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).  
Mantova, 17/06/2026.

il professionista delegato  
notaio Laura Flisi

