LOTTO 34	P.B. € 533588,00 O.M. € 400191,00

TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 182/2024 R.G.E.
***Giudice dell'Esecuzione*: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI**
***Professionista delegato*: AVV. PATRIZIA RODELLA**
46100 Mantova (Mantova), Via Mazzini n. 22
Tel. 0376-368470– Fax 0376-364470
E-mail: patriziarodella@libero.it – PEC: patrizia.rodella@mantova.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

III° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato – AVV. PATRIZIA RODELLA

VISTA

l'ordinanza in data 24 febbraio 2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI la ha delegata, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **28 gennaio 2027**, alle **ore 15 e seguenti**, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in **San Giorgio Bigarello (Mantova)**, **Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con **modalità telematica sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, costituenti il

LOTTO 34

Ubicazione degli immobili
Comune di Volta Mantovana (Mantova), località Contino, con acceso da Via Artigianato.

Diritti oggetto di vendita
Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili
Il "Lotto 34" è costituito da:

- ***Bene n. 65***: Terreni edificabili della superficie convenzionale complessiva di 44.291 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 231, 222, 221, 219 e 225, il canale, i mappali 228 e 58, la strada e i mappali 103, 213, 247, 239, 216, 162, 98 e 256.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censito nel Catasto dei Terreni del Comune di Volta Mantovana (Mantova), al **Foglio 44**:

- **Mappale 92**, BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 1,86, Reddito Agrario € 0,19;
- **Mappale 93**, BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie 440 m^2, Reddito Dominicale € 1,36, Reddito Agrario € 0,14;
- **Mappale 94**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 8.460 m^2, Reddito Dominicale € 65,10, Reddito Agrario € 61,17;
- **Mappale 95**, BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie 110 m^2, Reddito Dominicale € 0,34, Reddito Agrario € 0,03;
- **Mappale 96**, BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie 20 m^2, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,01;
- **Mappale 223**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 1.472 m^2, Reddito Dominicale € 11,33, Reddito Agrario € 10,64;
- **Mappale 224**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 1.237 m^2, Reddito Dominicale € 9,52, Reddito Agrario € 8,94;
- **Mappale 226**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 493 m^2, Reddito Dominicale € 3,79, Reddito Agrario € 3,56;
- **Mappale 227**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 279 m^2, Reddito Dominicale € 2,15, Reddito Agrario € 2,02;
- **Mappale 229**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 2.068 m^2, Reddito Dominicale € 15,91, Reddito Agrario € 14,95;
- **Mappale 230**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 406 m^2, Reddito Dominicale € 3,12, Reddito Agrario € 2,94;
- **Mappale 232,** SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 3.297 m^2, Reddito Dominicale € 25,37, Reddito Agrario € 23,84;
- **Mappale 235,** SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 8.555 m^2, Reddito Dominicale € 65,83, Reddito Agrario € 61,86;
- **Mappale 240,** SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 1.739 m^2, Reddito Dominicale € 13,38, Reddito Agrario € 12,57;
- **Mappale 241,** SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 14.391 m^2, Reddito Dominicale € 110,74, Reddito Agrario € 104,05;
- **Mappale 214**, REL ACQ ES, Superficie 57 m^2;
- **Mappale 215**, REL ACQ ES, Superficie 667 m^2.

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della

presente procedura esecutiva.

Stato di occupazione degli immobili
Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Destinazione urbanistica dei terreni
Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Volta Mantovana (Mantova) in data 27 marzo 2026 n. 2627 di Prot., agli atti della presente procedura esecutiva, gli immobili oggetto di vendita sono inseriti nel vigente P.G.T. di detto Comune in "*Ambito D2 – Piani per Insediamenti Produttivi in fase di attuazione – Classe di fattibilità geologica – Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni*", nonché:

- quanto ai suindicati mappali 92, 94 e 223, parte in "*Aree di rispetto corsi d'acqua pubblici*" e parte in "*Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004*";
- quanto al suindicato mappale 232, in "*Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004*" e parte in "*Zone con vincolo di inedificabilità*";
- quanto al suindicato mappale 235, parte in "*Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004*", parte in "*Zone con vincolo di inedificabilità*" e parte in "*Aree di rispetto corsi d'acqua pubblici*";
- quanto ai suindicati mappali 215, 240 e 241, parte in "*Zone con vincolo di inedificabilità*".

Ulteriori precisazioni
Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto: (i) che i terreni oggetto di vendita (ad esclusione di quelli di cui ai suindicati mappali 214 e 215) sono oggetto del Piano per Insediamenti Produttivi denominato "P.I.P. 3", convenzionato con atto in data 10 giugno 2003 n. 22.004 di Rep. del Notaio Luigi Mambelli di Castiglione delle Stiviere (Mantova), debitamente registrato ed ivi trascritto in data 23 giugno 2003 ai n.ri 3252/1930, per l'effetto, sono **assoggettati ai vincoli ed agli oneri ivi contemplati in caso di futura eventuale cessione dei terreni stessi da parte del soggetto che né risulterà aggiudicatario nell'ambito della presente procedura**. In relazione a tali vincoli ed oneri (per i cui dettagli si rinvia al contenuto della medesima convenzione), si precisa in particolare che i terreni oggetto di vendita (ad esclusione di quelli di cui ai suindicati mappali 214 e 215), in caso di futura eventuale cessione dei terreni stessi da parte del soggetto che né risulterà aggiudicatario nell'ambito della presente procedura, non potranno essere alienati a libero mercato, ma unicamente al prezzo di € 1.000.000,00 (al quale il competente Comune li ha a suo tempo ceduti per le finalità di cui alla Legge n. 865/1971) e previa autorizzazione della competente amministrazione comunale; (ii) che le opere di urbanizzazione previste dalla richiamata convenzione sono state interamente eseguite; (iii) che **i terreni oggetto di vendita risultano gravati dalla sanzione applicata dal Comune di Castiglione delle Stiviere (Mantova) a titolo di penale, per inadempimento di obblighi previsti dalla citata convenzione, quantificata in € 258,233 per ogni giorno di ritardo** e pari ad € 677.595,50 alla data del 8 marzo 2025 (rinviandosi per maggiori dettagli alla medesima relazione tecnica di stima); **sanzione che resterà a carico del soggetto che risulterà aggiudicatario dei terreni stessi nell'ambito della presente procedura** (e della quale è stato tenuto conto nella

determinazione del relativo valore di stima); (iv) che in data 12 gennaio 2006 è stato rilasciato dal competente Comune il Permesso di costruire n. 4 – n. 9533 di Prot. – n. 98/2004 di Pratica, per la realizzazione sui terreni stessi di un capannone artigianale, precisandosi che l'opera non è mai stata realizzata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Modalità dell'offerta

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12** del giorno **25 gennaio 2027**, alternativamente:

a) *in via telematica*, in bollo (il file della distinta di versamento dell'imposta di bollo deve essere allegato all'offerta) in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;

b) *in forma cartacea*, in bollo, in busta chiusa, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. 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 ed il numero della procedura.

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e recapito telefonico; 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 un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, copia aggiornata della visura camerale, nonché copia conforme notarile del verbale dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea dei soci, contenente la delibera di autorizzazione all'operazione. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica – nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i

cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia – o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente;

la fotocopia della visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;

l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisandosi che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;
- per la sola offerta redatta in formato cartaceo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta deve essere allegata 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 alternativamente mediante deposito di assegno bancario circolare non trasferibile o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista delegato, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 5452321993510 presso la "BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A.", Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT94 B032 1111 5000 5232 1993 510), indicando nella causale il numero della procedura, il numero del lotto ed il termine "*Cauzione*".

Se l'*offerta* è presentata con *modalità telematica*, la cauzione dovrà invece essere versata unicamente mediante bonifico bancario su detto conto corrente.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta e quindi **entro il giorno 20 gennaio 2027**.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell'avvocato delegato 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 nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

Prezzo base
Il "Lotto 34" viene posto in vendita per il prezzo base di **€ 533.588,00**.

Offerta minima
Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l'offerta minima potrà essere di **€ 400.191,00**.

Unica offerta
Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) qualora un creditore abbia presentato istanza di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora non siano state presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., i beni sono aggiudicati all'unico offerente.

Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti
In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara (con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente o a mezzo di avvocato delegato), sulla base dell'offerta più alta, con **rilancio minimo** di **€ 5.000,00**. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega 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 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, i beni sono senz'altro aggiudicati. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Versamento del prezzo

Fatto salvo quanto di seguito precisato, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. Nell'ipotesi di cui all'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (e successive modifiche ed integrazioni), la parte aggiudicataria, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo articolo, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito dello stesso (per capitale, interessi, accessori e spese), dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato con le modalità sopra indicate. All'uopo il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dalla parte aggiudicataria direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, la parte aggiudicataria dovrà depositare, presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dal creditore fondiario. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Al momento del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la parte aggiudicataria dovrà, con dichiarazione scritta *ex* art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (e successive modifiche ed integrazioni).

Finanziamenti per l'acquisto

Il pagamento del saldo prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.. La parte aggiudicataria dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c. (indicando possibilmente già nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante), producendo in ogni caso la relativa documentazione precedentemente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura.

Oneri accessori di trasferimento

La parte aggiudicataria è tenuta al pagamento degli oneri tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti al Professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (e successive modifiche ed integrazioni) e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi le saranno

successivamente restituiti dalla procedura. L'importo complessivo approssimativo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. A tal fine la parte aggiudicataria dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali, producendo la relativa documentazione. L'anticipazione degli oneri accessori è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Formalità pregiudizievoli

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

Stato degli immobili

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di ogni genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 nella relazione tecnica di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità *ex* art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, all'ordinanza integrativa in data 26 febbraio 2026 ed alla relazione tecnica di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it e www.asteannunci.it, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c. La relazione tecnica di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà pertanto disponibile per la consultazione – unitamente all'ordinanza di vendita, all'ordinanza integrativa in data 26 febbraio 2026 ed all'avviso di vendita – sui suindicati siti internet, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche". Verranno inoltre effettuate le seguenti ulteriori forme di pubblicità: (i) pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."; (ii) adesione alla campagna pubblicitaria "Social Media

Marketing", mediante pubblicazione di un annuncio di vendita a mezzo dei social media "Facebook" ed "Instagram", a cura di "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."; (iii) pubblicizzazione della vendita attraverso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente" del sito www.astegiudiziarie.it, nonché nella "Vetrina Permanente" del sito www.astalegale.net.

CON L'AVVERTIMENTO

a) che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

b) che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*ter* c.p.c.;

c) che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (e successive modifiche ed integrazioni) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni), tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge n. 47/1985, la parte aggiudicataria degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge n. 47/1985;

d) che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della citata Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del citato D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

e) che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T – *E-mail* immobiliaremantova@sovemo.com – Tel. 0376-220694);

f) che, qualora la parte aggiudicataria non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili occupati in difetto di titolo opponibile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

g) che per la visita degli immobili oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;

h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, lì 13 novembre 2026.

Il Professionista delegato
(Avv. Patrizia Rodella)