LOTTO UNICO	P.B. € 739173,00 O.M. € 554380,00

TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 2/2026 R.G.E.
***Giudice dell'Esecuzione*: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI**
***Professionista delegato*: DOTT. LUCA GASPARINI**
46100 Mantova, Viale Italia n. 19
Tel. 0376-222100 – Fax 0376-384973
E-mail: luca.gasparini@studioscardovelli.it – PEC: luca.gasparini@pec.commercialisti.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato – DOTT. LUCA GASPARINI

VISTA

l'ordinanza in data 24 settembre 2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI lo ha delegato, 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 **21 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**, dell'intera piena proprietà dei beni immobili di seguito descritti, costituente il

LOTTO UNICO

Ubicazione degli immobili
Comune di Mantova, Via Domenico Fernelli n. 37.

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

Descrizione degli immobili
Il "Lotto Unico" è costituito da:
- ***Bene n. 1***: Appartamento sviluppantesi ai piani secondo e terzo di fabbricato condominiale e composto: al piano secondo, da ingresso, disbrigo, cucina, due vani soggiorno, studio, bagno, corridoio con scale, locale filtro e lavanderia; al piano terzo, da due corridoi, due camere da letto, due vani guardaroba, locale spogliatoio e due bagni;
- ***Bene n. 2***: Posto auto pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale.

Identificazione catastale degli immobili
Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova, al

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

Foglio 27:

- **Mappale 335 Sub. 33**, Via Domenico Fernelli n. 37, Piano 2-3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 13 vani, Superficie Catastale: Totale 410 m^2 – Totale escluse aree scoperte: 410 m^2, Rendita Catastale € 2.182,03;
- **Mappale 335 Sub. 34**, Via Domenico Fernelli n. 37, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 m^2, Superficie Catastale Totale 11 m^2, Rendita Catastale € 31,25.

Nella relazione tecnica di stima predisposta in data 18 luglio 2026 dall'ARCH. STEFANO IATTONI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si dà atto che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

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, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima in data 18 luglio 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dalla parte debitrice esecutata e l'ordine di liberazione degli stessi potrà essere disposto solo contestualmente all'emissione del relativo decreto di trasferimento.

Regolarità urbanistico-edilizia degli immobili

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 18 luglio 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia:

- che il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di vendita è stato edificato in epoca antecedente al giorno 1 settembre 1967 e che successivamente sono stati realizzati sull'appartamento oggetto di vendita interventi edilizi in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Autorizzazione edilizia in data 2 agosto 1990 n. 6876 di Prot.; (b) Concessione edilizia in data 9 aprile 1992 n. 129; (c) Autorizzazione edilizia in data 4 giugno 1993 n. 11026 di Prot.; (d) Concessione edilizia in data 24 dicembre 1993 n. 302; (e) Autorizzazione edilizia in data 18 maggio 1994 n. 199/94; (f) Denuncia di Inizio Attività in data 19 giugno 2008 n. 18555/2008 di P.G. e relativa Autorizzazione della competente Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio in data 24 dicembre 2007 n. 13880 di Prot. (Comunicazione di fine lavori in data 24 marzo 2009);
- che l'appartamento medesimo non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione e precisamente: (1) presenza di due finestre a tetto "velux"; (2) presenza di una porta nel muro portante tra un bagno del piano secondo ed il corridoio; (3) presenza di una partizione interna di separazione nel corridoio del piano secondo; (4) presenza di opere interne non rientranti nel regime delle tolleranze costruttive (minore dimensione di

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

alcuni vani interni o irregolarità esecutiva di muri interni o difforme ubicazione e dimensione di alcune aperture interne, diversa collocazione di impianti ed opere interne quali contropareti o spalle in muratura a servizio degli impianti suddetti). L'Esperto *ex* art. 569, comma 1 c.p.c. ritiene: (i) non sanabili le difformità di cui ai precedenti numeri (1) e (4) (queste ultime in via cautelativa, per le ragioni meglio precisate nella relazione tecnica di stima, alla quale si rinvia), con conseguente necessità di riduzione in pristino dei luoghi a fronte di costo stimato in complessivi € 39.094,00 (ottenuto mediante deprezzamento del valore di stima nella misura del 4% e con la precisazione che da tale computazione risulta esclusa l'eventuale sanzione erogabile dall'autorità preposta a seguito di accertamento); (ii) ipotizzabile la sanatoria delle restanti difformità, fatto salvo il preventivo ottenimento della necessaria autorizzazione da parte della competente Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio e previa valutazione della sicurezza delle strutture; il tutto a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 10.000,00, comprensivi di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatta salva diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica;

- che il fabbricato del quale fanno parte gli immobili medesimi risulta **gravato da vincolo diretto storico-culturale a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, *giusta* Decreto Ministeriale in data 11 ottobre 1991, trascritto a Mantova in data 1 febbraio 1992 ai n.ri 1624/1287**;
- che gli immobili medesimi non risultano gravati da diritti di censo, livello ed usi civici.

Destinazione urbanistica del terreno

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex* art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m^2. Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 18 luglio 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che il fabbricato del quale gli immobili medesimi fanno parte è inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Mantova in "*Tessuto urbano consolidato*", normato dall'art. D15 – "*A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)*" delle N.T.A. di detto P.G.T.; tale zona è inoltre identificata come "*ambito a sensibilità paesaggistica molto alta*" e risulta soggetta al vincolo di tutela paesaggistica di cui al D.M. in data 13 ottobre 1977 (Mantova e Cittadella).

Ulteriori precisazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 18 luglio 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) viene dato atto non sussistere l'obbligo di allegazione della certificazione energetica in relazione ai trasferimenti immobiliari nell'ambito di procedure esecutive; (ii) viene dato atto della presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico del solo appartamento; (iii) viene dato atto dell'esistenza di vincoli ed oneri condominiali di competenza, precisandosi che, sulla base del preventivo di gestione 2025/2026 le spese ordinarie condominiali ammontano complessivamente ad € 1.520,16 e che, alla data del 31 maggio 2026, risulterebbe un credito

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

per spese condominiali pari ad € 1.960,57 (da verificare al successivo conguaglio).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Modalità dell'offerta

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12** del giorno **18 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;

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

- 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. 305689 presso la "BANCA CREMASCA E MANTOVANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA", Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT20 R070 7611 5000 0000 0305 689), indicando nella causale il numero della procedura ed il termine "*Cauzione*".

Se l'*offerta* è depositata *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 13 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.

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

Prezzo base
Il "Lotto Unico" viene posto in vendita al prezzo base di **€ 739.173,00**.

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 pari ad **€ 554.380,00**.

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 specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, 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); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed 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; (iii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

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, erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante a favore della parte aggiudicataria, dovranno essere versate dalla medesima 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

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

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 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. Si precisa che non sarà oggetto di cancellazione il decreto di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Mantova in data 20 giugno 2019 n. 554/2019 di Rep., trascritto in data 24 settembre 2021 ai n.ri 12139/8713, gravante gli immobili medesimi.

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 e successive modifiche ed integrazioni), 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 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

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

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 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

- 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;
- 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.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- 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.;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2

ipotecarie e catastali;

– che maggiori informazioni, anche relative alle generalità della parte debitrice, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, lì 22 ottobre 2026.

Il Professionista delegato
(Dott. Luca Gasparini)



Firmato digitalmente da:
Gasparini Luca
Firmato il 22/10/2026 15:20
Seriale Certificato: 4878770
Valido dal 19/09/2025 al 19/09/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Firmato Da: GASPARINI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4a71b2