LOTTO UNICO	P. B. € 31.557,00
	O.M. € 23.668,00

TRIBUNALE DI MANTOVA
Proc. Esecutiva immobiliare N. 124/2025 R.G.ES.
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Arrigoni
Professionista Delegato: Avv. Sara Berni
Promossa da: PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA MAND. DI SOLFERINO SPV SRL

III^ VENDITA

*****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

Il Professionista Delegato, Avv. SARA BERNI

VISTO

il provvedimento del 26.02.2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione:
- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it**

DA' AVVISO

Che il giorno **22 GENNAIO 2027 ALLE ORE 14.00 e seguenti**, nella sala n. 2 **presso "LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA" dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova in San Giorgio Bigarello (MN), alla Via Primo Maggio, n. 3,** nel rispetto dell'ordinanza di delega, avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e ss. c.p.c. (provvedendo a contestuale deliberazione sull'offerta ed eventuale gara fra gli offerenti), con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, in conformità a quanto stabilito dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, della **piena proprietà** degli immobili sotto descritti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Formato dal seguente bene:

BENE n. 1: Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pecorara 31

Descrizione: trattasi di abitazione su due piani fuori terra sita in comune di Viadana via Pecorara n.31. L'abitazione si colloca in località di Cavallara, a circa 11/12 km dal centro del Comune di Viadana. L'abitazione si inserisce in un insieme di più abitazioni in linea. Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio e ripostiglio al grezzo. Al piano primo di due camere da letto, studio, filtro, bagno e locale sottotetto al grezzo al quale si accede solo da finestra del bagno. Sul fronte dell'abitazione vi è area cortiva esclusiva. L'abitazione si presenta in insufficiente stato manutentivo e disabitata da molto tempo.

Diritto venduto: PIENA PROPRIETÀ

Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di VIADANA (MN): Fg. 44, Part. 80, Sub. 301, Graffato Part. 81 sub. 301 e Part. 172, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,0 vani, Sup. Catastale 172,00 mq escluse aree scoperte 163,00 mq, Rendita € 272,69, piano T-1

L'Esperto stimatore nominato dal Tribunale, Ing. Francesco Savoldini, nella propria perizia datata 10/01/2026 in relazione ai suddetti beni attesta che:

A) CONFINI:

L'abitazione con area cortiva sul fronte confina a nord con mappale 80 subalterno 302, ad est con mappale 80 subalterno 302, mappale 81 subalterno 302, a sud con via Pecorara, ad ovest con mappale 78, fatto salvo più precisi come in fatto.

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

B) CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	58,90 mq	72,10 mq	1	72,10 mq	2,60 m	T
Abitazione piano primo	53,40 mq	66,70 mq	1	66,70 mq	2,40 m	1
Ripostiglio al grezzo	9,70 mq	12,10 mq	0,5	6,05 mq	2,54 m	T
Sottotetto	11,90 mq	13,20 mq	0,4	5,28 mq	3,00 m	1
Giardino	87,50 mq	87,50 mq	0,1	8,75 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzional	**158,88 mq**	
Incidenza condominial	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiv	**158,88 mq**	

Per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico paragrafo in perizia.

C) CORRISPONDENZA CATASTALE:
L'esperto stimatore evidenzia che "*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.*
A seguito presentazione di Docfa (pratica n. MN0130973 in atti dal 31/12/2025) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale".
Per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico paragrafo in perizia.

D) STATO CONSERVATIVO:
L'esperto stimatore evidenzia che: "*L'immobile si presenta in insufficiente stato manutentivo, l'abitazione risulta inoltre disabitata da parecchio tempo, necessita di interventi di sistemazioni interni ed esterni in particolare per quanto riguarda l'aspetto impiantistico.*".

E) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:
L'esperto stimatore evidenzia che: "*L'abitazione presenta pavimenti in graniglia e ceramica, solai in legno, serramenti in legno con vetro singolo, porte interne in legno, impianto di riscaldamento con termoconvettori. Stato di manutenzione generale insufficienti, necessità di interventi di sistemazione interni ed esterni, in particolare per quanto riguarda la parte impiantistica".*

F) STATO DI OCCUPAZIONE:
L'immobile risulta libero da persone, presenti solo arredi vari.

G) REGOLARITÀ EDILIZIA
L'esperto stimatore evidenza che "*La costruzione è antecedente al 01/09/1967.*
Comunicazione protocollo 2873 del 21/01/2003 relativa a rifacimento bagno.
Dia n.07/139 del 16/05/2007 relativa a costruzione recinzione cortile.
Comunicazione facoltativa per interventi edilizi liberi del 22/05/2014 relativa a rivestimenti facciata esterni.
Sono state rinvenute tre pratiche edilizie citate sopra relative all'esterno e rifacimento del solo bagno, senza tavole allegate relative all'interno. Non sono presenti pratiche edilizie relative all'abitazione internamente, pertanto si ritiene che dal punto di vista edilizio lo stato autorizzato sia pari allo stato catastale (planimetria dichiarazione protocollo MN0087265 del 04/10/2005) ante la presentazione di docfa del sottoscritto. Pertanto le difformità edilizie si ritengono pari alle difformità tra lo stato dei luoghi (nuova planimetria catastale redatta dal sottoscritto) e la planimetria catastale del 2005. Trattasi di difformità sanabili tramite pratica di sanatoria, il costo di tale sanatoria si quantifica in € 5.000,00, tale importo verrà detratto dal valore di stima.".

N) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

Non è esistono né il certificato energetico dell'immobile APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

***

Tutti i beni di cui al lotto unico 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, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dall'esperto stimatore, Ing. Francesco Savoldini, nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., datata 10/01/2026, innanzi richiamata ed allegata agli atti della presente procedura esecutiva ed inserita su rete internet agli indirizzi dei seguenti siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it e www.asteannunci.it, oltre che sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche".
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere autonomamente le visure ipotecarie e catastali.
In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47.
I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

CUSTODE:
E' stato nominato custode del bene oggetto del presente avviso di vendita l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova –So.Ve.Mo. S.r.l. in persona del suo direttore sig. Franco Procissi (CF PRCFNC50L27A241T) (tel. 0376/220694 –email immobiliaremantova@sovemo.com).
Si segnala che per poter effettuare la visita dell'immobile pignorato deve essere inoltrata apposita richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche – sito: https://pvp.giustizia.it/pvp – selezionando la procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale stabilisce le seguenti condizioni di vendita:

LOTTO UNICO:
PREZZO BASE: € 31.557,00
OFFERTA MINIMA che può essere formulata: € 23.668,00
Cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo in caso di più offerte di € 2.000,00 (duemila) entro UN MINUTO**.**

2) MODALITA' DI OFFERTA.
Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare le **offerte di acquisto entro il giorno 19 GENNAIO 2027 alle ore 12.00 o in via telematica,** in conformità a quanto stabilito dal decreto 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e segg., depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della giustizia, **o in forma cartacea in busta chiusa presso la CASA delle ASTE di Mantova,** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie So.ve.mo. S.r.l., in via Primo Maggio, n. 3, S. Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.
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).

IN CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA
Il gestore della vendita è stato individuato nella società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it
Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).
Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA LA STESSA POTRÀ ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 UL. CO. C.P.C.

Si precisa che in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica ovvero di ente, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale, che dovrà essere allegata all'offerta ovvero, ove non indicata in visura, da delibera assembleare autenticata da notaio che dovrà essere anch'essa allegata all'offerta.

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

Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

Il suddetto **bonifico bancario deve essere eseguito sul c/c della procedura:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - **IBAN: IT 30 I 01030 11509 00001 1666946** - intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N. 124/2025 RGE VOG TRIBUNALE DI MANTOVA, **per un importo pari o non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si evidenzia che il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi il sabato, la domenica e festivi) del 19 GENNAIO 2027 – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon esito dell'operazione.

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.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA CARTACEA

Le offerte di acquisto in formato cartaceo (cd. formato analogico) devono essere depositate **presso la CASA delle ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 S. Giorgio Bigarello (MN) ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00**, mediante dichiarazione scritta in bollo (marca da € 16,00) all'interno di una busta chiusa senza segni di riconoscimento, 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 dovrà contenere:

a) l'indicazione della procedura esecutiva (numero, anno, Professionista Delegato, data dell'esperimento di vendita, numero del lotto) cui si riferisce l'offerta;
b) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:
- se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto (separazione o comunione legale) e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici; per escludere il

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegata all'offerta. Se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli sia attribuito il codice fiscale, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 26/02/2015 n. 32, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

- se l'offerente è 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 con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza, 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. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli sia attribuito il codice fiscale, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 26/02/2015 n. 32, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

c) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 e.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite in Cancelleria.

d) l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo e-mail.

e) l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta.

f) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità, di euro.

g) l'indicazione del tempo e del modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, 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 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

h) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dall'Esperto, dell'ordinanza di delega del GE, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

i) la sottoscrizione dell'offerente e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta

l) All'offerta devono essere allegati:

- **assegno circolare non trasferibile (emesso dalla Banca), o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa)** intestato all'Avv. SARA BERNI **ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - IBAN: IT 30 I 01030 11509 00001 1666946 - intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N. 124/2025 RGE VOG TRIBUNALE DI MANTOVA, **per un importo pari o non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario (come previsto per la modalità di offerta telematica), **il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi il sabato, la domenica e festivi) del 19 GENNAIO 2027 – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon esito dell'operazione.**

- la copia del documento d'identità, del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni;

- la copia del certificato di cittadinanza o eventuale permesso o carta di soggiorno se l'offerente è cittadino extracomunitario;

- in caso di offerte presentate in nome e per conto di una persona giuridica/ente, dovrà essere allegata la **visura camerale aggiornata - risalente a non oltre 30 giorni anteriori alla presentazione dell'offerta - estratta dal Registro Imprese** – Archivio ufficiale della C.C.I.A.A., oltre all'eventuale documentazione (in originale o copia autentica) **attestante la legittimazione del firmatario della dichiarazione, nonché i poteri conferiti all'offerente, oltre copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo, DIFATTI, SI RINNOVA CHE IN CASO DI PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE IMMOBILIARI DA PARTE DI PERSONA GIURIDICA OVVERO DI UN ENTE, I POTERI DELL'OFFERENTE DEVONO RISULTARE DA COPIA DELLA VISURA CAMERALE, CHE DOVRÀ ESSERE ALLEGATA ALL'OFFERTA OVVERO, OVE NON INDICATA IN VISURA, DA DELIBERA**

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

ASSEMBLEARE AUTENTICATA DA NOTAIO CHE DOVRÀ ESSERE ANCH'ESSA ALLEGATA ALL'OFFERTA.

Si precisa che:

- l'offerta potrà essere fatta anche a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale, sia per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. ultimo comma; in tale ultimo caso, 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;
- non sarà possibile intestare i beni aggiudicati a persona/e diversa/e rispetto a quella/e che avranno sottoscritta l'offerta;
- la busta non sarà ricevuta se dovesse pervenire oltre il termine sopra indicato;
- l'offerta non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra indicato o se non accompagnata dalla cauzione, nei modi e nella misura sopra stabiliti;
- l'offerta deve contenere la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime legale di comunione dei beni ed intenda risultare proprietario esclusivo del bene eventualmente oggetto di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 Cod. Civ., si fa presente che entrambi i coniugi (offerente e non offerente) dovranno essere presenti in udienza al fine di rendere a verbale la dichiarazione in ordine alla personalità dell'acquisto con espressa esclusione del bene dal regime della comunione legale, fermo restando che il solo coniuge offerente parteciperà all'asta;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc **l'offerta è irrevocabile** e si potrà procedere all'aggiudicazione all'offerente anche qualora non compaia all'udienza fissata per l'esame delle offerte o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara, sia in caso di unico offerente, sia in caso di più offerenti purché l'offerta proposta risulti comunque la più vantaggiosa;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

3) DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno proposto l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo fisicamente dinanzi al Delegato; mentre gli offerenti che hanno proposto l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita on line collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata.

Si precisa che sarà cura del Professionista Delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche sia analogiche, la completezza della documentazione richiesta.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo bando di vendita.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il Professionista Delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.
Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.
Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

IN CASO DI UNICA OFFERTA.

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, si opera come segue:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, 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);
- 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, si opera come segue:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, 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);
- 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.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE.

Se vi saranno più offerte il Professionista Delegato alla vendita, verificata la regolarità delle stesse, inviterà gli offerenti presenti personalmente e quelli collegati telematicamente ad una gara sull'offerta più alta, con precisazione che l'aumento minimo non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (duemila).
Gli offerenti con modalità telematica prenderanno parte alla gara mediante accesso alla piattaforma del portale web del gestore della vendita tematica, nel rispetto delle modalità di cui agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 del Decreto Del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32.
Gli offerenti con modalità cartacea prenderanno parte alla gara comparendo personalmente presso la sede della Casa Delle Aste.
Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di UN (1) MINUTO dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra indicato.
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 (1) MINUTO per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, 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 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, ossia quella con l'indicazione del maggior prezzo, ma, in caso di parità del prezzo offerto, sarà ritenuta più vantaggiosa l'offerta che prevede il minor termine per il pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e in caso di ulteriore identità delle circostanze di cui sopra, risulterà aggiudicatario chi avrà prestato la cauzione maggiore.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

- 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.
Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare, mentre saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta, se versate tramite bonifico.

4) PROCURATORE LEGALE
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

5) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

6) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.
L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o nel diverso minor termine indicato nell'offerta, la differenza del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, oltre un fondo spese pari circa al 20% del prezzo di aggiudicazione** (o il diverso importo indicato tempestivamente dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione, salve integrazioni e/o restituzioni a seguito di conteggio finale) a copertura degli oneri tributari e delle spese dell'attività del Professionista Delegato ex d.m. 227/2015 poste dalla legge a suo carico. Il tutto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. - **IBAN: IT 30 I 01030 11509 00001 1666946** - intestato a PROCEDURA ESECUTIVA N. 124/2025 RGE VOG TRIBUNALE DI MANTOVA, e depositare la ricevuta di versamento nello studio del Professionista Delegato in Mantova in via Giulio Romano, n. 14 oppure inviarla via e.mail all'indirizzo avvocatosaraberni@gmail.com.
Si precisa che il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura entro il suddetto termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.
In caso di mancato versamento del saldo-prezzo e delle spese necessarie per il trasferimento entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, o nel diverso minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione versata, e potrà essere condannato a norma dell'art. 587 c.p.c.
Nel caso si trattasse di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. 1/09/1993 n. 385).
Ove non intenda subentrare nel mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41 comma 4 D.Lgs 385/1993, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario esecutante, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta) della parte residua del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, dedotta la cauzione già versata e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie per la procedura.
Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
L'eventuale residuo prezzo e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie dovranno essere versate, mediante bonifico sul conto della procedura.
Nel caso in cui l'Istituto di credito (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione) non si attivi precisando le coordinate bancarie, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

indicato nell'offerta) l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla presente procedura.
L'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento anche ricorrendo ad un **contratto di finanziamento** che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c. comma 3. In tale ipotesi:

- 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;
- Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata* ".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
Come innanzi precisato, nello stesso termine 120 giorni dall'aggiudicazione (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 in ogni caso al momento del versamento del saldo prezzo dovrà con dichiarazione scritta ex art. 585 C.P.C. fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007.

7) ONERI ACCESSORI DI TRASFERIMENTO E SPESE.
Si avverte inoltre che il Professionista Delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – imposte, spese e compensi - saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.
Eseguirà inoltre le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E., a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per dette formalità saranno a carico della procedura ma che potranno essere anticipate dall'aggiudicatario e successivamente essergli restituite.
L'aggiudicatario sarà tenuto a comunicare tempestivamente e per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di agevolazioni fiscali (es. benefici prima casa, prezzo valore, piccola proprietà contadina, imprenditore agricolo, etc.), producendo la relativa documentazione.
L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.
SI AVVISA, INOLTRE:
a) che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), come da perizia che si invita gli offerenti a leggere attentamente, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) 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 modificato ed integrato 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;

d) 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; .

e) i beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura;

f) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

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

h) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

i) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.

Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

a) la pubblicazione della presente ordinanza di vendita, 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., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

b) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, 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, www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it e www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

c) 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, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, contemporaneamente ed in modo coordinato, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti indicati inserendovi altresì: - l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; - l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; - l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

d) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite social media (Facebook ed Istagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., inserimento dei lotti in vendita nella c.d. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it

La pubblicità su ulteriori siti web sarà effettuata da parte del creditore procedente.

In caso di esito negativo della vendita di cui sopra il Professionista Delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi degli artt. 587, 591 cpc; riducendo prezzo base e offribile.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal Professionista Delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o presso il proprio studio o presso la Casa delle Aste di Mantova presso la sede dell'IVG di Mantova;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista Delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Maggiori informazioni, oltre che sugli anzidetti siti, potranno essere acquisite presso **lo studio del Professionista Delegato in Mantova Via Giulio Romano, n. 14 (tel.: 393.8165199 – e mail: avvocatosaraberni@gmail.com e pec: sara.berni@mantova.pecavvocati.it) e presso il Custode**

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd

nominato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, So.Ve.Mo srl (tel. 0376/220694, e.mail: immobiliaremantova@sovemo.com).
La visita dell'immobile potrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – sito: https://pvp.giustizia.it/pvp/ – selezionando la procedura.
Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.
Mantova, lì 06/11/26
Avv. Sara Berni

Firmato Da: BERNI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 68df53b78cb454dd