PREZZO BASE LOTTO UNICO	€ 118893
OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO	€ 89170

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 143/2025 R.G. ESEC.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi
Professionista delegato alle operazioni di vendita: Avv. Giacomo Traisci

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Professionista Delegato Avv. Giacomo Traisci

VISTO

il provvedimento in data 29 settembre 2026, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe, nonché il successivo provvedimento del 5 novembre 2026, con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha parzialmente modificato l'ordinanza di vendita,

DA' AVVISO

che **il giorno 21 gennaio 2027** alle **ore 15:00** e seguenti, presso la Casa delle Aste di Mantova presso la sede di SOVEMO SRL - IVG di Mantova, sita in San Giorgio Bigarello (MN), via Primo Maggio n. 3, avrà luogo il **primo esperimento di vendita senza incanto** di cui all'art. 570 e seg. c.p.c. degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO:

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Lodovico Grossi n. 5, piano secondo, interno n. 7. L'appartamento è situato nel condominio "Manzoni", che si affaccia sulla piazza principale di Viadana; il condominio ha destinazione prevalentemente residenziale, con attività prevalentemente commerciali al piano terra, ed il vano scala con accesso da via Grossi è dotato di ascensore. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, corridoio e balcone, per una superficie lorda di circa 92,61 mq (netta di circa 77,60 mq), oltre al balcone di circa 10,05 mq; l'esperto lo descrive in ottime condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 42, Categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita € 326,66. **Diritto posto in vendita: piena proprietà (1/1).**

Bene N° 2 – Cantina ubicata a Viadana (MN) - Via Lodovico Grossi n. 5, piano interrato. Cantina ricavata nel sottoscala, di circa 8,10 mq netti, che ospita nella prima parte il locale tecnico dell'ascensore condominiale; si presenta piuttosto umida. Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 308, Categoria C/2, classe 1, mq 8, rendita € 10,33. **Diritto posto in vendita: piena proprietà (1/1).**

Bene N° 3 – Soffitta ubicata a Viadana (MN) - Via Lodovico Grossi n. 5, piano terzo (porta n. 6). Soffitta di circa 17,42 mq netti, con altezza di circa 1,80 m; il piano soffitte non è servito dall'ascensore. Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 43, Categoria C/2, classe 1, mq 18, rendita € 23,24. **Diritto posto in vendita: piena proprietà (1/1).**
Bene N° 4 – Soffitta ubicata a Viadana (MN) - Via Lodovico Grossi n. 5, piano terzo (porta n. 4). Soffitta di circa 23,33 mq netti, con altezza di circa 1,80 m; il piano soffitte non è servito dall'ascensore. Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 310, Categoria C/2, classe 1, mq 23, rendita € 29,70. **Diritto posto in vendita: piena proprietà (1/1).**
Tutti i beni che compongono il Lotto Unico (Beni N° 1, 2, 3 e 4) sono posti in vendita per il diritto di piena proprietà per l'intero (1/1). Sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., tra cui i beni comuni non censibili di cui ai Subb. 5 e 9 del mapp. 390.
Stato di occupazione del Lotto: l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati. La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Si segnala che, secondo quanto riferito dall'esperto stimatore: l'edificio è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e ricade, nel vigente P.G.T., in zona A – tessuto urbano e complessi edilizi di antica formazione; presso il Comune di Viadana non risulta disponibile alcuna pratica edilizia, mentre l'atto di provenienza richiama opere legittimate con comunicazione asseverata protocollata il 01/12/1990 al n. 18459, e l'esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica; **l'immobile non risulta munito del certificato di agibilità**; non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico; all'interno della cantina (Sub. 308) è presente il vano motore dell'ascensore condominiale, separato da un cancello, che ne occupa parte della superficie e ne limita la fruibilità; parte del Sub. 5 (portico verso via Manzoni) è di uso pubblico; sussiste corrispondenza catastale; l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata; **la vendita non è soggetta ad IVA**; secondo quanto riferito dall'amministratore, non risultano spese straordinarie deliberate. Si rimanda alla Relazione di stima del Geom. Marco Caleffi, nella versione depositata in data 25/09/2026, per approfondimenti e per una più completa descrizione del Lotto Unico oggetto della presente vendita.
L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle vendite pubbliche ai sensi art. 490, comma 1, c.p.c., e sui siti internet di seguito indicati: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteannunci.it.

Con riguardo agli immobili, si precisa quanto segue:
- Dal punto di vista edilizio, nei casi contemplati dagli artt. 30 e ss. del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001, n. 380, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, e nei casi previsti dagli artt. 17 e 40 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario,

ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/1985, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30/07/2015 n. 6480 e D.D.U.O. 18/01/2016 n. 224) non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di prestazione energetica. Si segnala comunque che l'APE dell'appartamento, di cui l'esperto stimatore ha dato atto, **è scaduto in data 04/11/2026**.

MODALITA' DI OFFERTA E DI VENDITA (VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA)

La vendita senza incanto degli immobili pignorati avverrà nella forma della vendita telematica sincrona mista, alle seguenti condizioni:

Lotto Unico (primo esperimento di vendita): **prezzo base** pari ad **Euro 118.893,00 (centodiciottomilaottocentonovantatre / 00)** e **offerta minima** che può essere formulata pari ad **Euro 89.170,00 (ottantanovemilacentosettanta / 00)**, inferiore in misura non superiore al 25% del prezzo base.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
Si avverte espressamente che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12:00 del giorno 18 gennaio 2027**, a pena di inefficacia dell'offerta, alternativamente:
a) in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
b) in forma cartacea;
in ogni caso con osservanza degli obblighi di bollo come per legge.
Si precisa che, al momento dell'offerta, se redatta in formato cartaceo, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE
Le offerte per il Lotto Unico 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:

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 è 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 è 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), nonchè 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 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.
Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti

nel disposto dell'art.573 c.p.c., IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE HA STABILITO, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 UL.CO.C.P.C.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte in forma cartacea devono essere presentate in busta chiusa 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. 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. Si precisa che, al momento dell'offerta, se redatta in formato cartaceo, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è una persona giuridica l'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati indentificativi del legale rappresentante;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

4. All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato "**Avv. Giacomo Traisci – Proc. Esec. Imm. RGE 143/2025**" ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "**TRIBUNALE DI MANTOVA E.I. 143/2025 RGE**" **presso BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO S.C., Filiale di Mantova, IBAN: IT43Q0707611500000000305688** ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), mentre se è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico

bancario sul c/c della procedura sopra indicato. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il GE ha disposto che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

5. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; 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.

6. L'intero importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle imposte connesse alla vendita (IVA o registro, ipotecarie e catastali), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura sopra indicato. Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato, il deposito delle spese per la registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento, per il saldo dei compensi del professionista delegato ai sensi del D.M. 227/2015 e degli importi delle cancellazioni: questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo di tali esborsi sarà comunicato tempestivamente dal professionista delegato sulla base delle richieste di benefici fiscali svolte dall'aggiudicatario. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro i termini sopra determinati (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta), il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione. 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.

7. Si precisa che, con provvedimento del 05/11/2026, il Giudice dell'Esecuzione, rilevato che **non trova applicazione alla presente esecuzione la disciplina di cui all'art. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385**, ha disposto che il saldo prezzo venga integralmente versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, **senza previsione di versamento diretto alla creditrice procedente né di subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento**.

8. Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.
Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del G.E..

9. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
In caso di offerta unica
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 un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di pluralità di offerte
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, **da effettuarsi nel termine di 1 (un) minuto dall'offerta precedente**, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo di € 2.000,00** (Euro duemila/00) per il Lotto Unico.
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 **1 (un) minuto** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la 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:
- 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.

10. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

11. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. **Nella vendita senza incanto non è prevista l'offerta in aumento ex art 584 c.p.c. di un quinto nei dieci giorni successivi alla gara.**

12. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al 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.

13. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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.

14. 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; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della 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 di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

15. 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 n. 32 del 26 febbraio 2015.

16. Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al DPR 06/06/2001 n. 380), 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **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**.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
L'attestato di prestazione energetica dell'edificio è stato rilasciato, ma risulta scaduto in data 04/11/2026 (si veda quanto sopra precisato).
Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

17. Il presente avviso di vendita verrà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e, almeno 45 giorni prima di tale termine, sui siti internet

www.astegiudiziarie.it (anche nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente"), www.astalegale.net (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, un annuncio di vendita sarà inoltre pubblicato, 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, e sarà effettuata una campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite Facebook ed Instagram a cura della medesima società.

18. In caso negativo delle vendite, per mancanza o inefficacia delle offerte, per intervenuta inadempienza dell'aggiudicatario ai sensi art. 587 c.p.c. o per ogni altra causa, il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita ai sensi art. 591 c.p.c., previa riduzione fino ad 1⁄4 del prezzo base e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, alla riduzione del prezzo base della metà rispetto al tentativo precedente.

Viene inoltre
FATTA AVVERTENZA
- Che ai sensi del Reg UE n. 679/2016 (Regolamento Generale sulla Protezione Dati) la raccolta dei dati degli offerenti è lecita in quanto necessaria all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento (art. 6, lett e).
- Che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal Professionista delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, in Mantova Via Poma 11, o presso lo Studio del professionista delegato Avv. Giacomo Traisci in Mantova, Via Mazzini n.13, ovvero presso la casa delle Aste presso l'IVG di Mantova - SOVEMO SRL, con sede in San Giorgio Bigarello (MN), via Primo Maggio n. 3.
- 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 potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova in Mantova Via Poma 11 e presso il Custode nominato – SOVEMO SRL, codice fiscale PRCFNC50L27A241T - tel 0376/220694 - email immobiliaremantova@sovemo.com.
Per le richieste di visita dell'immobile si dovrà presentare, in via esclusiva, istanza tramite il Portale delle vendite pubbliche, prendendo successivi accordi con il predetto Custode.
Si avvisa che per la presente procedura il G.E. ha nominato quale **gestore della vendita telematica** la società **PRO. GES. S. SRL** a mezzo del suo portale **www.progess-italia.it**.
Mantova, 10/11/2026

Il Professionista delegato
Avv. Giacomo Traisci