

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVAESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **38/2025**

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato **notaio Pierpaolo Barosi****VISTA**

l'ordinanza con la quale il Giudice:

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

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

che il giorno **16 SETTEMBRE 2026** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto UNICO

Piena proprietà superficiaria di unità immobiliare residenziale facente parte di un fabbricato quadrifamiliare in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), Via Castiona n. 36 con garage in Via Salvo D'Acquisto n. 37 ed annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva, il tutto censito come segue:

Comune di **SAN GIORGIO BIGARELLO (H883) (MN)****Catasto Fabbricati**

* foglio **18**, particella **867**, sub **3**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 124 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 105 mq, rendita euro 451,90, Via Castiona n. 36, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **18**, particella **867**, sub **4**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita euro 14,87, Via Salvo D'acquisto n. CM, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- fg 18, particella 867, sub 1;
- fg 18, particella 867, sub 2.

Si precisa che risulta trascritta a Mantova in data 19/04/1993 ai n.ri 3077/2007 convenzione urbanistica ai sensi della Legge 865/1971.

Stato occupazione

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

"Lotto unico: occupato dagli esecutati."

Perizia

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

lotto UNICO	PB € 93330,00 OM € 69998,00
--------------------	--------------------------------

" OMISSIS

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36
- Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Confini in corpo unico (del Bene 1 e del Bene 2), come risultanti dal vigente elaborato planimetrico: Via Castiona, mappali 868, 869, 866 e 863.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Confini" del Bene 1.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (per identificare correttamente l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo e come meglio descritto al Capitolo "Regolarità Edilizia"), risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (per identificare correttamente l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo e come meglio descritto al Capitolo "Regolarità Edilizia"), risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Si precisa quanto segue:

- l'immobile in oggetto è ricompreso nel piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla convenzione, della durata di anni 99, rinnovabili per altri 99 anni, stipulata con atto del Notaio Dr. Fabio Vaini Rep. 9227 del 22 marzo 1993, trascritto a Mantova il 19 aprile 1993 ai nn. 3077/2007 allegato alla presente perizia;

- l'accesso pedonale ai cespiti in oggetto avviene direttamente da Via Castiona attraverso il cancello pedonale che affaccia direttamente al terreno cortivo di pertinenza esclusiva identificato alla p.lla 867;

- l'accesso e recesso, pedonale e carrabile, ai cespiti in oggetto da Via Salvo D'Acquisto avviene attraverso lo stradello (di cui alla p.lla 866, cat. BCNC) posto a sud/est della porzione di terreno di cui alla p.lla 867 (in oggetto), e rappresentato sull'elaborato planimetrico agli atti, come meglio descritto nel titolo di provenienza in capo all'esecutato che testualmente cita: "Le parti si danno

atto che il mappale 866 del foglio 18 costituente bene comune non censibile, è in uso esclusivo agli immobili di cui ai mappali 863, 865, 867 (compravenduto con il presente atto) ed 869;...";

- parte dei confini tra lo stradello (di cui alla p.lla 866, cat. BCNC) e le p.lle limitrofe tra cui la 867 (in oggetto della presente procedura) non risultano materializzati;

- il suddetto stradello, non di pertinenza esclusiva, costituisce nello stato di fatto area di manovra comune ai garage delle unità di cui alle p.lle 863, 865, 867 (in oggetto) ed 869.

Si precisa infine che l'estratto di mappa vigente e risultante agli atti presenta una differente rappresentazione della p.lla 865, di proprietà di terzi, e conseguentemente dello stradello (di cui alla p.lla 866, cat. BCNC) rispetto all'elaborato planimetrico agli atti ed a cui fa riferimento il titolo di provenienza stesso, ma non trattandosi di porzioni oggetto della presente procedura esecutiva il sottoscritto non ha titolo a procedere ad eventuale retifica catastale degli stessi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Precisazioni" del Bene 1.

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Si precisa che il titolo di provenienza, in capo agli eseguiti, indica testualmente: "Le parti si danno atto che il mappale 866 del foglio 18 costituente bene comune non censibile, è in uso esclusivo agli immobili di cui ai mappali 863, 865, 867 (compravenduto con il presente atto) ed 869".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Parti comuni" del Bene 1.

OMISSIS

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

OMISSIS

Si precisa infine che risulta agli atti Convenzione urbanistica (in allegato), di cui all'atto del 22/03/1993 del Notaio Fabio Vaini registrato a Mantova al n. 770 del 08/04/1993 e trascritto al n. 3077/2007 del 19/04/1993, con il comune di San Giorgio di Mantova ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i. con trasferimento del diritto di superficie per 99 anni rinnovabile per 99 anni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Normativa urbanistica" del Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data successiva al 01 settembre 1967, in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 38 del 23/03/1993 per la costruzione di n. 14 case a schiera;
- Concessione Edilizia prot. n. 30/96 e R.C. n. 70/96 del 29/07/1996 e successiva prot. n. 5/97 R.C. n. 14/97 del 08/03/1997 in Variante alla C.E. n. 38 da schiera a palazzine e quadrifamiliari;
- DIA n. 108/98 del 13/07/1998 prot. n. 4601 in Variante alla C.E. n. 38;
- Attestazione Agibilità prot. n. 6545 del 16/05/2005 e successiva integrazione del 2008;
- DIA n. 60/2001 del 12/05/2001 prot. n. 5197 per apertura passo carraio;
- Concessione Edilizia n. 26 del 08/04/2022 per la costruzione di tettoia a confine.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte) lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresì volto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi sopra riportati ad esclusione di alcune opere quali:

- difformità minori senza aumento di SLP e/o Volume (differente posizione e dimensione di alcune porte e finestre esterne e di alcune tramezze e porte interne al piano terra e del muretto di recinzione posteriore e relativi cancelli);
- difformità con aumento di SLP e/o Volume o variazioni essenziali (riduzione superficie garage ed ampliamento bagno al piano terra - chiusura della loggia al primo piano con serramento esterno - differente dimensione e posizione della tettoia esterna e differente struttura e materiali).

In riferimento alle "difformità minori" sopra indicate, per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulta ipotizzabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica odierna vigente, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 9.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica. Si precisa che la sanatoria delle suddette opere è altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica (forometrie esterne su parete portante), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura sia in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie.

In riferimento alle "difformità con aumento di SLP e/o Volume o variazioni essenziali", trattandosi di opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio o talune in totale difformità e che si configurano come "variazioni essenziali" del titolo edilizio reperito agli atti secondo quanto riportato all'Art. 54, comma 1, lettera c), della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, considerati i limiti di edificabilità imposti dalla normativa urbanistica oggi vigente oltre che le prescrizioni riportate nei regolamenti comunali vigenti, si relaziona rispettivamente quanto segue:

- non risulta sanabile la riduzione della superficie del garage ed ampliamento del bagno al piano terra in quanto non rispetta la superficie minima delle autorimesse di pertinenza prevista dall'art. 26 delle N.T.A. e pertanto considerato che il costo di realizzazione di un nuovo garage esterno

(aventi tali caratteristiche) risulterebbe considerevolmente superiore, e pertanto anti-economico, rispetto al costo di ripristino dei luoghi, se ne quantifica pertanto la più economica messa in pristino della parete di separazione tra bagno e garage allo stato autorizzato;

- non risulta sanabile la chiusura della loggia al primo piano con serramento esterno in quanto comporterebbe la trasformazione dell'attuale camera, che prende luce ed aria proprio dalla loggia stessa, da spazio di abitazione a semplice spazio accessorio (quale ad esempio ripostiglio) per mancanza di aero-illuminazione diretta verso l'esterno (secondo le prescrizioni riportate sul Regolamento di Igiene del comune) e necessiterebbe inoltre di un preventivo accordo con l'unità limitrofa al fine di uniformare la facciata, e pertanto considerati comunque i costi e le criticità suddette in rapporto al costo della più semplice rimozione del serramento di tamponamento rilevato, se ne quantifica pertanto la seconda ipotesi di messa in pristino risultando la più economica;

- non risulta sanabile la differente dimensione e posizione della tettoia esterna e la differente struttura e materiali con cui la stessa risulta essere stata in parte realizzata in quanto non rispetta le distanze dai confini con i lotti limitrofi ed il rapporto di copertura RC massimo, previsti dall'art. 12 delle N.T.A., ridurrebbe sensibilmente il rapporto aero-illuminante del soggiorno al piano terra (secondo le prescrizioni riportate sul Regolamento di Igiene del comune) e necessiterebbe inoltre di preventivo rilascio della dichiarazione asseverata da parte di uno strutturista abilitato circa essere interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità e di valutazione della sicurezza delle strutture in relazione alla normativa antisismica, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi) e pertanto, in considerazione delle problematiche sopra esposte, se ne quantifica la necessaria messa in pristino allo stato autorizzato.

Pertanto, per tali opere, in considerazione delle motivazioni urbanistiche ed edilizie suddette, è stato necessario valutarne in via cautelativa il costo della conseguente messa in pristino delle stesse con una percentuale di deprezzamento, come meglio riportato al capitolo "Stima/formazione lotti".

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data successiva al 01 settembre 1967, in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 38 del 23/03/1993 per la costruzione di n. 14 case a schiera;
- Concessione Edilizia prot. n. 30/96 e R.C. n. 70/96 del 29/07/1996 e successiva prot. n. 5/97 R.C. n. 14/97 del 08/03/1997 in Variante alla C.E. n. 38 da schiera a palazzine e quadrifamiliari;
- DIA n. 108/98 del 13/07/1998 prot. n. 4601 in Variante alla C.E. n. 38;
- Attestazione Agibilità prot. n. 6545 del 16/05/2005 e successiva integrazione del 2008;
- DIA n. 60/2001 del 12/05/2001 prot. n. 5197 per apertura passo carraio;
- Concessione Edilizia n. 26 del 08/04/2022 per la costruzione di tettoia a confine.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia" del Bene 1.

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a

procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

OMISSIS "

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

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **6 maggio 2026**.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base € 93.330,00 e offerta minima € 69.998,00;

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 11 settembre 2026**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 8 settembre 2026**.

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

L'offerta telematica, invece, potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c., c.p.c..

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

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

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

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

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

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

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

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

- l'indicazione del prezzo offerto;

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

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

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

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

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

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

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

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

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

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

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

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

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMMOBILIARE 38/2025 R.G.E. con codice IBAN: IT 39 L 03211 11500 052498983360 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMMOBILIARE 38/2025 R.G.E. con codice IBAN: IT 39 L 03211 11500 052498983360 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova.

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

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

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

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

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

lotto UNICO	PB € 93330,00 OM € 69998,00
--------------------	--------------------------------

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

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMMOBILIARE 38/2025 R.G.E. con codice IBAN: IT 39 L 03211 11500 052498983360 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che:

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

Si avverte che:

- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@soveмо.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione

lotto UNICO	PB € 93330,00 OM € 69998,00
--------------------	--------------------------------

Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).
Mantova, 06/05/2026.

il professionista delegato
notaio Pierpaolo Barosi