

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
CONTENZIOSO CIVILE: n. 1660/2022 derivante da E.I. 16/2021
 GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Loredana Bocchini**

VISTA

l'ordinanza in data 21 ottobre 2025 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, 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 **13 GENNAIO 2027** 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 1

Piena proprietà di appartamento al piano secondo di un fabbricato condominiale in Comune di Mantova, Via W. A. Mozart n. 24, con autorimessa di pertinenza al piano seminterrato di un fabbricato condominiale in Comune di Mantova, Via Ludovico Ariosto n. 37, nonché cantina di pertinenza al piano seminterrato di un fabbricato condominiale in Comune di Mantova, Via W. A. Mozart n. 24, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **63**, particella **192**, sub **315**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 106 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita euro 728,20, Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 20-24-28, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **63**, particella **192**, sub **93**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 36,36, Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 20-24-28, piano S-T;

* foglio **63**, particella **192**, sub **316**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita euro 10,12, Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 20-24-28, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati di cui alla particella 192 subb. 315 e 316 erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 63, particella 192 sub. 36.

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale in Comune di Mantova, Via Nino Tamassia n. 16, con annesso locale cantina ed autorimessa entrambi al piano seminterrato, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **56**, particella **5**, sub **17**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

totale 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita euro 568,10, Via Nino Tamassia n. 16, piano S1-1;

* foglio 56, particella 5, sub 30, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita euro 42,61, Via Nino Tamassia n. 16, piano S1.

Stato occupazione

L'esperto estimatore, Geom. G. Bugnotto, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 12/09/2025, ha comunicato:

"LOTTO 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

L'immobile risulta libero da cose e persone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

L'immobile risulta libero.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

L'immobile risulta libero.

LOTTO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

l'immobile risulta occupato dagli arredi della proprietà ma non è abitato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

l'immobile risulta utilizzato dalla proprietà."

Perizia

L'esperto estimatore, Geom. G. Bugnotto, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 12/09/2025, attesta quanto segue:

"_ OMISSIS _

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 315), piano P2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ludovico Ariosto, 37 - (Part. 192 Sub. 93), piano ST

- Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 316), piano ST

_ OMISSIS _

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 63 part. 192 sub. 315 sono così identificati:

NORD: vuoto su via pubblica Ludovico Ariosto

EST: altro sub. particella 192

SUD: altro sub. particella 192

OVEST: vuoto su via pubblica Wolfgang Amadeus Mozart

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 63 part. 192 sub. 93 sono così identificati:

NORD: via pubblica Ludovico Ariosto

EST: altra particella 79

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

SUD: altra particella 77

OVEST: altra particella 191

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 63 part. 192 sub. 316 sono così identificati:

NORD: altro sub. particella 192

EST: sub. 308 particella 192

SUD: altro sub. particella 192

OVEST: terrapieno su via Mozart

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Eseguito accatastamento in data 19/10/2021 prot. MN0044842 sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Eseguito accatastamento in data 19/10/2021 prot. MN0044842 sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Appartamento in condominio quindi sono presenti parti comuni condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Autorimessa in condominio quindi sono presenti parti comuni condominiali.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Cantina in condominio quindi sono presenti parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Appartamento in condominio quindi sono presenti servitù come da regolamento condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Autorimessa in condominio quindi sono presenti servitù come da regolamento condominiale.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Cantina in condominio quindi sono presenti servitù come da regolamento condominiale.

OMISSIS

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della Tavola di Quartiere denominata "Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)". L'edificio è stato costruito in forza di licenza di costruzione prot. n. 4845 di P.G. 1968 e reso abitabile in data 04/02/1977.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della Tavola di Quartiere denominata "Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)". L'edificio è stato costruito in forza di licenza di costruzione prot. n. 4845 di P.G. 1968 e reso abitabile in data 04/02/1977.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della Tavola di Quartiere denominata "Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)". L'edificio è stato costruito in forza di licenza di costruzione prot. n. 4845 di P.G. 1968 e reso abitabile in data 04/02/1977.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

La costruzione è licenziata con atto n. 4845 di P.G. 1968 e resa abitabile in data 04/02/1977. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Riguardo la modifica della zona giorno era stata comunicata il 23/06/2008 P.G. 19636/08 P.G.E. 20147/2008 come attività libera.

Dall'analisi della terrazza, si è verificato che l'uso calpestabile della stessa è stato ampliato, e analizzando i materiali di superficie (pavimentazione in quadrotti di cemento con finitura a ghiaietto), non considerando il parapetto, la superficie utilizzabile è aumentata di circa 20 mq.

Il sottoscritto tecnico estimatore durante il sopralluogo eseguito in data 24/06/2025 ha analizzato la situazione dell'abuso. Se n'è dedotto che l'intervento è sanabile ma gli oneri attualmente non sono quantificabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Si è accertato, tramite il portale CENED, che non risulta l' esistenza del certificato energetico dell'immobile.

- Non si è a conoscenza dell' esistenza della conformità dell'impianto elettrico.

- Non si è a conoscenza dell' esistenza della conformità dell'impianto termico.

- Non si è a conoscenza dell' esistenza della conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

La costruzione è licenziata con atto n. 4845 di P.G. 1968 e resa abitabile in data 04/02/1977. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell' esistenza della conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

La costruzione è licenziata con atto n. 4845 di P.G. 1968 e resa abitabile in data 04/02/1977. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell' esistenza della conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

A seguito richiesta all'amministrazione condominiale in data 23/06/2025 si è ottenuta risposta calcolata tramite riepilogo scadenza rate dal 15/06/2025 al 15/04/2026 oltre alla gestione straordinaria fondo di riserva dal 01/05/2025 al 30/04/2026, a carico dei comproprietari OMISSIS, pari ad un totale di € 3.682,96

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

vedi BENE N° 1

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

vedi BENE N° 1

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 17)

- Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 30)

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 56 part. 5 sub. 17 sono così identificati:

NORD: altra particella 307

EST: per una prima parte particella 8, per una seconda parte particella 275

SUD: altra particella 1

OVEST: altra particella 309

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 56 part. 5 sub. 30 sono così identificati:

NORD: corridoio comune sub. 304

EST: sub. 29 part. 5

SUD: cortile comune condominiale

OVEST: sub. 31 part. 5

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

Il bene condivide parti di uso comune con altre unità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Il bene condivide parti di uso comune con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Servitù, censo, livello, usi civici come da regolamento di condominio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Servitù, censo, livello, usi civici come da regolamento di condominio.

OMISSIS

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della tavola di quartiere, in zona "Tessuto prevalentemente residenziale (art. 19) a media edificabilità". L'area era già in parte edificata nel 1933. La costruzione è stata licenziata con atto prot. n. 3410 di P.G. 1973 e successiva Licenza di Costruzione a variare prot. n. 3440 di P.G. 1975 e reso abitabile in data 22/12/1975.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della tavola di quartiere, in zona "Tessuto prevalentemente residenziale (art. 19) a media edificabilità". L'area era già in parte edificata nel 1933. La costruzione è stata licenziata con atto prot. n. 3410 di P.G. 1973 e successiva Licenza di Costruzione a variare prot. n. 3440 di P.G. 1975 e reso abitabile in data 22/12/1975.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'area era già in parte edificata nel 1933. Con licenza di costruzione n° 3410 del 1973, viene richiesta la demolizione degli edifici esistenti e la successiva costruzione di un fabbricato condominiale.

Nel 1975 viene rilasciata Licenza di Costruzione n° 3440/1975.

Successiva Variante in data 14/11/1975.

Viene rilasciato Certificato di abitabilità in data 22/12/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE a seguito verifica tramite il portale CENED.

- Non si è a conoscenza di rilascio dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non si è a conoscenza di rilascio dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non si è a conoscenza di rilascio dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'area era già in parte edificata nel 1933. Con licenza di costruzione n° 3410 del 1973, viene richiesta la demolizione degli edifici esistenti e la successiva costruzione di un fabbricato condominiale.

Nel 1975 viene rilasciata Licenza di Costruzione n° 3440/1975.

Successiva Variante in data 14/11/1975.

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

Viene rilasciato Certificato di abitabilità in data 22/12/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza di rilascio dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

A seguito di richiesta all'amministrazione condominiale in data 23/06/2025 si è ottenuta risposta positiva con calcolo delle quote spettanti pari a € 2.145,22 fino al 31/12/2025.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

A seguito di richiesta all'Amministrazione condominiale in data 23/06/2025 si è ottenuta risposta positiva con calcolo delle quote spettanti pari a € 2.145,22 fino al 31/12/2025.

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 **15 settembre 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 1: prezzo base € **83.300,00** e offerta minima € **62.475,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **4.000,00** entro **UN MINUTO**.

LOTTO 2: prezzo base € **66.300,00** e offerta minima € **49.725,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00** 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 8 gennaio 2027**.

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 5 gennaio 2027**.

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

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

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

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

(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 CAUSA CIVILE N.R.G 1660/2022 - aperto dal delegato con codice IBAN: IT 69 T 0321111500 052559900560 - 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 CAUSA CIVILE N.R.G 1660/2022 - aperto dal delegato con codice IBAN: IT 69 T 0321111500 052559900560 - 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.

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

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.

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 CAUSA CIVILE N.R.G 1660/2022 - aperto dal delegato con codice IBAN: IT 69 T 0321111500 052559900560 - 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 AutotransfertNotares 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

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

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.progessitalia.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

lotto 1	PB € 83300,00 OM € 62475,00
lotto 2	PB € 66300,00 OM € 49725,00

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;

- maggiori informazioni relative alla partecipazione alla vendita (compresa la compilazione del modulo dell'offerta) e al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...), dovranno essere formulate presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione 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);

- la busta chiusa contenente l'offerta in forma cartacea (analogica) dovrà comunque essere depositata 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.

Mantova, 16/09/2026.

il professionista delegato
notaio Loredana Bocchini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

