

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **112/2021**

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1[^] vendita

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

Il professionista delegato **Notaio Irene Molinari**

VISTA

l'ordinanza in data 26 maggio 2023 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 **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**;

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

che il giorno **19 novembre 2025** alle ore **15:00** 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 di:

Bene 1- abitazione articolata al piano terra,

Bene 2- abitazione al piano primo,

Bene 3- fabbricati agricoli costituiti da barchessa (articolata in due piani fuori terra con porzione di portico e rustico in corpo staccato) insistenti su area cortiva pertinenziale;

Il complesso agricolo, sito in Strada Bertone Colarina n. 5 del Comune di Goito, in zona prettamente agricola, è di fatto edificato sul confine con il Comune di Marmirolo e pertanto a livello catastale risulta separato con identificativi differenti e distinti nei due Comuni (per una maggiore chiarezza si rimanda alla documentazione catastale allegata alla perizia di stima).

Bene 4 - rustico e porzione di portico e area cortiva annessi alla barchessa di cui al Bene 3;

Bene 5- fabbricati agricoli,

Bene 6-7-8-9-10-11-12- terreni agricoli

posti in Comune di Goito (MN), strada Bertone Colarina n. 5 (Beni 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-12), e nel Comune di Marmirolo (MN) (Bene 4),
il tutto censito come segue:

Comune di **GOITO (E078) (MN)**

Catasto Fabbricati

Bene 1: foglio **77**, particella **103**, sub **1**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 157 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 157 mq, rendita euro

209,68, Strada Bertone Colarina n. CM, piano T;

Bene 2: foglio **77**, particella **103**, sub **2**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 164 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 160 mq, rendita euro 209,68, Strada Bertone Colarina n. CM, piano 1;

Bene 3: foglio **77**, particella **103**, sub **3**, categoria **D/10**, rendita euro 1.242,00, Strada Bertone Colarina n. CM, piano T-1;

* foglio **77**, particella **36**, sub **301**, categoria **D/10**, rendita euro 21.134,00, Strada Bertone Colarina n. 5, piano T;

Catasto Terreni

* foglio **77**, particella **27**, **semin irrig cl. 4**, mq 46.890, RD 317,24, RA 326,92;

* foglio **77**, particella **28**, **prato cl. 2, seminativo cl. 2**, mq 2.200, RD 16,60, RA 13,94;

* foglio **77**, particella **29**, **seminativo cl. 2**, mq 2.430, RD 21,33, RA 18,20;

* foglio **77**, particella **30**, **seminativo cl. 2**, mq 21.930, RD 192,54, RA 164,23;

* foglio **77**, particella **41**, **semin irrig cl. 4**, mq 92.700, RD 627,17, RA 646,32;

* foglio **77**, particella **59**, **seminativo cl. 2**, mq 16.460, RD 144,51, RA 123,26;

* foglio **77**, particella **95**, **seminativo cl. 2**, mq 10.690, RD 93,86, RA 80,05;

Comune di **MARMIROLO (E962) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **36**, particella **230**, categoria **D/10**, rendita euro 113,00, Strada Bertone n. CM, piano T;

Per la descrizione dei confini si rimanda alla perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura.

Stato occupazione

il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 28 aprile 2025, ha comunicato quanto segue:

"Lotto Unico: Bene 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 occupati da terzi senza titolo (contratto di affitto di fondo rustico non opponibile alla procedura)"

Destinazione urbanistica

Il responsabile dell'area tecnica del Comune di Goito in data 8 marzo 2025 certifica:

"che alla data odierna la destinazione urbanistica di detti immobili è regolata nel modo seguente:"

Foglio n.	Mappali n.	Destinazione di Zona individuata dal P.G.T. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 23/07/2012 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n. 2 del 09/01/2013 e successiva variante n. 1 pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 9 del 26/02/2014 e variante n. 2 pubblicata sul BURL n. 22 del 01/06/2016	Vincoli presenti nel P.G.T.
77	27/p 41/p 95	"ZONA EI" Zona agricola (art. n. 78 del Piano delle Regole)	D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 art. 142/f + In parte fascia di rispetto stradale + Classe di fattibilità 3 Norme ecologiche di Attuazione

Foglio n.	Mappali n.	Destinazione di Zona individuata dal P.G.T. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 23/07/2012 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n. 2 del 09/01/2013 e successiva variante n. 1 pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 9 del 26/02/2014 e variante n. 2 pubblicata sul BURL n. 22 del 01/06/2016	Vincoli presenti nel P.G.T.
77	27/p	“ZONA E3” Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (art. n. 81 del Piano delle Regole)	D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 art. 142/f + In parte fascia di rispetto stradale + Classe di fattibilità 3 Norme Geologiche di Attuazione
77	28 29/p 30/p 41/p 59/p	“ZONA E3” Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (art. n. 81 del Piano delle Regole)	D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 art. 142/f + Classe di fattibilità 3 Norme Geologiche di Attuazione
77	29/p 30/p 59/p	“ZONA E1” Zona agricola (art. n. 78 del Piano delle Regole)	D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 art. 142/f + Classe di fattibilità 3 Norme Geologiche di Attuazione

Fatte salve, comunque le Norme di PGT e di Regolamento di Igiene che interessano gli immobili in oggetto, ed eventuali altri vincoli imposti da Piani di Settore interessanti il territorio comunale".

Perizia

L'esperto estimatore, architetto Annaloro Michele, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura attesta che:

Corrispondenza catastale:

Bene1- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 2- Si segnala il lieve spostamento della porta d'accesso al locale lavanderia, modifica che però non comporta variazione nella consistenza dell'unità e di conseguenza non varia la sua rendita catastale.

Pertanto la scheda planimetrica risulta complessivamente conforme a quanto rilevato in loco.

Bene 3 - Si segnala il lieve spostamento di una finestra nel ricovero attrezzi agricoli, modifica che però non comporta variazione nella consistenza dell'unità e di conseguenza non varia la sua rendita catastale.

Pertanto la scheda planimetrica risulta complessivamente conforme a quanto rilevato in loco.

Bene 4 -La scheda planimetrica risulta complessivamente conforme a quanto rilevato in loco.

Bene 5- Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita è emersa una complessiva conformità catastale.

Si segnala il tamponamento di una porta interna tra lo spogliatoio e il deposito del foraggio, modifica che non comporta alcuna variazione nella consistenza del complesso immobiliare e pertanto alla rendita dell'unità.

Bene 6 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

"REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA BERTONE COLARINA
Dall'accesso atti condotto presso il Comune di Goito, in merito al bene oggetto del presente paragrafo, è stata rinvenuta la sola Concessione Edilizia n. 3/1993 del 14.01.1993 per ristrutturazione di casa rurale di proprietà dell'azienda agricola. Dati rinvenuti dalla certificazione comunale del 23.04.1993 però priva di elaborati grafici progettuali, ma solo di estremi di Licenza. Ai sensi dell'articolo 9/bis del D.P.R. 380/2001, atto a definire come si può ricostruire lo stato legittimo degli immobili, si dichiara che per il bene di cui al presente paragrafo, in quanto sprovvisto di:

- rilascio di titolo edilizio legittimante la costruzione;
 - informazioni catastali di primo impianto, assenti in quanto trattasi ex fabbricati rurali privi di rappresentazione planimetrica;
 - documenti di archivio pubblico e/o privato;
- non vi sono le condizioni per verificare la conformità edilizia.*

Le uniche informazioni reperibili riguardano quelle desumibili dalle riprese fotografiche di archivio "Ortofoto" della Regione Lombardia da cui si evince la presenza approssimativa dell'edificio, alla data del 1954.

Si persica che la qualità dalla ripresa dall'alto non consente di stabilire se la conformazione della copertura è perfettamente corrispondente all'attuale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA BERTONE COLARINA
Dall'accesso atti condotto presso il Comune di Goito, in merito al bene oggetto del presente paragrafo, è stata rinvenuta la sola Concessione Edilizia n. 3/1993 del 14.01.1993 per ristrutturazione di casa rurale di proprietà dell'azienda agricola. Dati rinvenuti dalla certificazione comunale del 23.04.1993 però priva di elaborati grafici progettuali, ma solo di estremi di Licenza. Ai sensi dell'articolo 9/bis del D.P.R. 380/2001, atto a definire come si può ricostruire lo stato legittimo degli

immobili, si dichiara che per il bene di cui al presente paragrafo, in quanto sprovvisto di:

- rilascio di titolo edilizio legittimante la costruzione;
 - informazioni catastali di primo impianto, assenti in quanto trattasi ex fabbricati rurali privi di rappresentazione planimetrica;
 - documenti di archivio pubblico e/o privato;
- non vi sono le condizioni per verificare la conformità edilizia.*

Le uniche informazioni reperibili riguardano quelle desumibili dalle riprese fotografiche di archivio "Ortofoto" della Regione Lombardia da cui si evince la presenza approssimativa dell'edificio, alla data del 1954.

Si persica che la qualità dalla ripresa dall'alto non consente di stabilire se la conformazione della copertura è perfettamente corrispondente all'attuale.

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA BERTONE COLARINA

Dall'accesso atti condotto presso il Comune di Goito, in merito al bene oggetto del presente paragrafo, è stata rinvenuta la sola Concessione Edilizia n. 127 del 19.07.1989 (P.E. 181/89) per ristrutturazione rustici agricoli per uso rimessa e pollaio (foglio 77 mappali 37-40), inizio lavori 05.09.1989 e fine lavori 30.04.1990.

La verifica di conformità può essere eseguita solo parzialmente in quanto l'unico titolo edilizio reperito non riguarda l'interna unità immobiliare, ma ha come oggetto solo alcune porzioni della stessa.

Precisamente la pratica edilizia ha riguardato il corpo di fabbrica in corpo staccato destinato al ricovero degli attrezzi e parte della barchessa adibita a rustici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'unico elaborato progettuale reperito è emersa una complessiva conformità edilizia, ad eccezione di una lieve differenza nell'indicazione delle altezze interne dei locali.

Per quanto riguarda la restante porzione di barchessa, ai sensi dell'articolo 9/bis del D.P.R. 380/2001 atto a definire come si può ricostruire lo stato legittimo degli immobili, si dichiara che in quanto sprovvista di:

- rilascio di titolo edilizio legittimante la costruzione;*
- informazioni catastali di primo impianto, assenti in quanto trattasi ex fabbricati rurali privi di rappresentazione planimetrica;*
- documenti di archivio pubblico e/o privato;*

non vi sono le condizioni per verificare la conformità edilizia complessiva.

Le uniche informazioni reperibili riguardano quelle desumibili dalle riprese fotografiche di archivio "Ortofoto" della Regione Lombardia da cui si evince la presenza approssimativa dell'edificio, alla data del 1954.

Si persica che la qualità dalla ripresa dall'alto non consente di stabilire se la conformazione della copertura è perfettamente corrispondente all'attuale.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA BERTONE COLARINA

Dall'accesso atti condotto presso il Comune di Marmirolo non sono stati rinvenuti titoli edilizi così come attestato dalla comunicazione ricevuta in data 22.12.2021 prot. 22204.

Ai sensi dell'articolo 9/bis del dpr 380/2001, atto a definire come si può ricostruire lo stato legittimo degli immobili, si dichiara che per il bene di cui al presente paragrafo, in quanto sprovvisto di:

- rilascio di titolo edilizio legittimante la costruzione;*
- informazioni catastali di primo impianto, assenti in quanto trattasi ex fabbricati rurali privi di rappresentazione planimetrica;*
- documenti di archivio pubblico e/o privato;*

non vi sono le condizioni per verificare la conformità edilizia.

Le uniche informazioni reperibili riguardano quelle desumibili dalle riprese fotografiche di archivio "Ortofoto" della Regione Lombardia da cui si evince la presenza approssimativa dell'edificio, alla data del 1954.

Si persica che la qualità dalla ripresa dall'alto non consente di stabilire se la conformazione della copertura è perfettamente corrispondente all'attuale.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA BERTONE COLARINA

Dall'accesso atti condotto presso il Comune di Goito sono state rinvenute le pratiche edilizie che qui sotto si riepilogano in modo complessivo, avente per oggetto la ristrutturazione del comparto aziendale avvenuto in epoche diverse e su porzioni differenti, a volte in sovrapposizione:

- Concessione Edilizia n. 36 del 05.03.1990 (P.E. 21/1990) per ampliamento della concimaia e costruzione di una vasca a tenuta per la raccolta dei liquami, tombamento di tratto di canaletta di irrigazione (foglio 77 mappali 33-36), inizio lavori 05.09.1989 e fine lavori 30.04.1990;*
- Permesso di Agibilità n. 31 del 20.05.1993 inerente ristrutturazione di rustici agricoli del fabbricato rurale e l'ampliamento di concimaia con fossa liquami (foglio 77 mappali 33-35-36-37-40);*
- Concessione Edilizia n. 105 del 11.07.1997 (P.E. 120/1997) per la costruzione di una barchessa di un silos a trincea per mais-ceroso e per la trasformazione di una parte dell'attuale barchessa in stalla a stabulazione libera (foglio 77 mappali 33-36), inizio lavori 14.07.1997;*

- Denuncia d'Inizio Attività del 04.12.1997 per variante alla Concessione Edilizia n. 105 dell'11.07.1997 (P.E. 296/1997), fine lavori 17.03.1998 e richiesta di agibilità del 18.03.1998 prot. 2727 (mai stata rilasciata per incompletezza documentale vedasi comunicazione prot. 10979 del 27.08.1997);

- Autorizzazione all'utilizzo agronomico dei Reflui Zootecnici emessa dal Comune di Goito in data 21.11.2002

con prot. 11539;

- Concessione Edilizia n. 96 del 03.11.2003 (P.E. n. 252 del 14.11.2002) per ristrutturazione di Azienda agricola, cambio d'uso degli attuali immobili: da stalla bovini a ricovero fieno, da ricovero fieno a stalla bovini con ampliamento e nuova vasca liquami (foglio 77 mappali 97-95-36);

- Permesso di Costruire n. 69/2005 del 28.09.2005 (P.E. 165/2005) per ampliamento stalla bovini, trincea cereali e vasca deiezioni (foglio 77 mappali 95-41-36);

- Certificato di Agibilità n. 69/2005 rilasciato in data 22.12.2005 per intervento di cui al PdC n. 96 del

03.11.2003: Ristrutturazione degli immobili dell'Azienda Agricola consistente nel cambio d'uso degli

attuali/esistenti fabbricati rurali: da stalla bovini da latte a capannone deposito fieno e da capannone deposito fieno a stalla bovini da latte con ampliamento posteriore e laterale e nuova vasca deiezioni (foglio 77 mappali 36-95-97);

- Pratica Edilizia n. 165/05 del 25.07.2005 per richiesta di variante n. 11 del 24.01.2006 per ampliamento Stalla allevamento bovini e trincea stoccaggio ceroso mais e variante nuova vasca in c.a. raccolta deiezioni (foglio 77 mappali 36-41-95).

- Permesso di Costruire n. 115/2006 rilasciato in data 28.12.2006 (P.E. 11/2006) per variante in corso d'opera per vasca deiezioni in c.a. (foglio 77 mappale 36-41).

- Certificato di Agibilità n. 54/2006 rilasciato in data 28.12.2006 per intervento di cui alle P.E. 165 del

25.07.2005 e n. 11 del 24.01.2006: Ampliamento Stalla allevamento bovini e trincea stoccaggio ceroso mais e variante nuova vasca in c.a. raccolta deiezioni (foglio 77 mappale 36).

Viene citata, nel documento emesso in data 28.12.2006 con prot. N. 16884 dal comune di Goito che riepiloga le agibilità, una variante VARIANTE prot 1144 del 24.01.2004 di cui non si è trovata traccia documentale nei fascicoli messi a disposizione dall'ente comunale.

Dal quadro generale emerso si evince una complessiva conformità ad eccezione di:

- mancata divisoria a frazionamento del locale deposito della stalla con il locale macchine (mappale 36/301);

- tamponamento di una porta tra spogliatoio e deposito foraggio (mappale 36/301).

Trattandosi di modifiche molto lievi, si considererà nella stima il ripristino."

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Si precisa che, diversamente da quanto indicato nella perizia di stima, tutti i vincoli (di destinazione e non edificandi) indicati nella perizia di stima, cui si rimanda per una più compiuta descrizione, non saranno oggetto di cancellazione al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

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 **10 luglio 2025**.

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 € **2.208.640,00** e offerta minima € **1.656.480,00**
rilancio minimo in caso di più offerte € **10.000,00** 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 14 novembre 2025**.

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 11 novembre 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o 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, ovvero 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.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica 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;
- 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);
- 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.

All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero / cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: la fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- se l'offerente è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se l'offerente è persona fisica straniera 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;
- copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di 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 (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- 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 alla procedura con codice IBAN: IT 55 F 01030 11509 0000 1137 8093 - BANCA MPS S.P.A.

agenzia di via Goito, 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 alla procedura con codice IBAN: IT 55 F 01030 11509 0000 1137 8093 - BANCA MPS S.P.A.

agenzia di via Goito, 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.

Si ribadisce che è obbligatorio:

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

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, 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 11 novembre 2025.** Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta

presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

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.

Quando l'offerente risiede 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.

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

In caso di presentazione di più offerte, 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.

Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

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 alla procedura con codice IBAN: IT 55 F 01030 11509 0000 1137 8093 - BANCA MPS S.P.A.

agenzia di corso Vittorio Emanuele II, 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-bis 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, così che 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 o 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.kataweb.it - www.ivgmantova.it - www.progress-italia.it;

3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";

4) 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.

FATTA AVVERTENZA

- 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); - che 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; - che 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);

- che 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);

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative 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).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 11 luglio 2025

il professionista delegato
notaio Irene Molinari

