

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 121/2022

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^a vendita Lotti: 8 - 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Augusto Chizzini**

VISTA

l'ordinanza in data 24 settembre 2024 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 **"Pro.Ges.s s.r.l. - PROGESS"**;

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

che il giorno **18 maggio 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 8

Piena proprietà di locale di deposito posto al piano interrato di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Mantova (MN), Corso Umberto I° n. 27, censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Fg 36 mappale**:

- **349/365, CORSO UMBERTO PRIMO n. 27 p. S1, cat. C/2, cl. 10, mq. 10 - RC€ 66,62;**

LOTTO 9

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di più ampio edificio residenziale ubicato nel Comune di Mantova (MN) Corso Umberto I° n. 27, censito Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Fg 36 mappale**:

- **349/335, CORSO UMBERTO PRIMO n. 27 p. 1, cat. A/1, cl. 3, vani 18,5 - RC€ 3.821,78 .**

Il sottoscritto Professionista Delegato segnala che, con comunicazione di data 29.8.2025, l'Amministratore del Condominio nel quale le predette unità immobiliari risultano inserite, ha precisato che risulta a carico dell'esecutato il seguente debito per spese condominiali non onorate:

- Quanto all'unità immobiliare identificata al Foglio 36, mapp. 349/365 (lotto 8):

esercizio 2022: quota di spese condominiali relative alla proprietà € 3,26 quota di spese condominiali relative alla gestione € 14,97; totale € 18,23;

esercizio 2023: quota di spese condominiali relative alla proprietà € 3,04; quota di spese condominiali relative alla gestione € 15,65; totale € 18,69;

esercizio 2024: quota di spese condominiali relative alla proprietà € 3,50; quota di spese condominiali relative alla gestione € 17,17; totale € 20,67;

esercizio 2025 (bilancio preventivo): quota di spese condominiali relative alla proprietà € 4,13; quota di spese condominiali relative alla gestione € 20,74; totale € 24,87.

Totale delle spese condominiali riferibili all'unità immobiliare in oggetto per gli esercizi indicati: € 82,46.

- Quanto all'unità immobiliare identificata al Foglio 36, mapp. 349/335 (lotto 9):

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

esercizio 2022: quota di spese condominiali relative alla proprietà € 830,51; quota di spese condominiali relative alla gestione € 13.192,21; totale € 14.022,72;
esercizio 2023: quota di spese condominiali relative alla proprietà € 2.191,95; quota di spese condominiali relative alla gestione € 12.378,88; totale € 14.570,83;
esercizio 2024: quota di spese condominiali relative alla proprietà € 891,96; quota di spese condominiali relative alla gestione € 16.078,90; totale € 16.970,86;
esercizio 2025 (bilancio preventivo): quota di spese condominiali relative alla proprietà € 1.057,92; quota di spese condominiali relative alla gestione € 5.294,54; totale € 6.352,46
Totale delle spese condominiali riferibili all'unità immobiliare in oggetto per gli esercizi indicati: € 51.916,87.

Si fa presente che, per effetto del disposto dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà obbligato solidalmente con l'esecutato nei confronti del condominio al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Più precise informazioni in ordine alle anzidette spese condominiali potranno essere richieste al Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So. Ve. Mo. S.r.l.

Stato occupazione

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

"Lotto 8; Libero."

"Lotto 9 Libero."

Perizia

L'esperto estimatore Ing. Amerigo Berto nella perizia di stima depositata nel fascicolo telematico della procedura, e nella successiva integrazione, attesta quanto segue:

"LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 8 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con il sovrastante mapp 349 ed il sub 373; ad est con il sub 363; a sud con il vano scala comune di cui al sub 393; ad ovest con i subb 372 e 373.

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali

NORMATIVA URBANISTICA

OMISSIS- dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata OMISSIS;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile OMISSIS;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
 - P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
 - P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
 - P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - OMISSIS- comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
 - P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
 - P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
 - P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
 - P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
 - P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 standardi in corso Umberto 31-33;
 - P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
 - P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
 - P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
 - P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del circolo cittadino e del gabinetto di lettura;
 - P.G. 25894.25894/2004 OMISSIS denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27; - P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
 - P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
 - P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
 - P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
 - P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
 - P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
 - P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
 - P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
 - P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33; - P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
 - P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
 - P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27; - P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 OMISSIS;
 - P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio).
Pratica ritirata e non divenuta efficace.
- Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- L'unità immobiliare è conforme all'ultimo titolo edilizio.*

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

• Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con il mapp 349, il vano scala comune di cui al sub 393, il sub 334 ed il sub 332; ad est con il mappale 356, con vicolo S. Carlo, con il cortile comune di cui al mappale 349, e con il sub 381; a sud con il vicolo S. Carlo, il cortile comune di cui al mappale 349, il mappale 351 ed il sub 381; ad ovest con il mappale 351, con il mappale 347 e con il mappale 346.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetrica sono emerse differenze tali da richiedere un aggiornamento catastale DOCFA. Le differenze riscontrate corrispondono alla realizzazione di una cabina doccia in aderenza ad un bagno presente nella zona notte.

NORMATIVA URBANISTICA

OMISSIS- dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

P.G. 1908/1924 pensilina su OMISSIS; - P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone; - P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile OMISSIS;

- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;

- P.G. 9134/1962 modifica negozio;

- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;

- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;

- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile; - P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;

- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012

comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;

- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33; - P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;

- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;

- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;

- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33; - P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33; - P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;

- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;

- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del circolo cittadino e del gabinetto di lettura;

- P.G. 25894.25894/2004 OMISSIS denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;

- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;

- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;

- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;

- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;

- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33; - P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33; P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o circolo cittadino srl;
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (D.I.A. del 04.09.2007) è emersa una difformità connessa con la realizzazione di una cabina doccia in aderenza ad un bagno presente nella zona notte. Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa. I costi stimati per la regolarizzazione dell'abuso corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: 1.000,00 €;
- diritti di segreteria al Comune di Mantova (CILA in sanatoria): 33,00 €;
- oblazione per mancata presentazione di CILA (art. 6bis DPR 380/01): 1.000,00 €.

Aggiornamento catastale: realizzato nell'ambito della presente procedura. TOTALE = 2.033,00 €"

Con successiva integrazione di perizia richiesta dallo scrivente e depositata in data 29 novembre 2024, il Perito Estimatore precisava quanto di seguito riportato:

" in Allegato 2 si trova un'esplicazione completa dei detti vincoli, così come si evince dagli estratti del PGT e delle relative NTA del Comune di Mantova lì riproposti, limitatamente all'AMBITO A2: suburbio della prima e seconda cerchia, ovvero precisamente riferiti ai "nostri" immobili evidenzio: che tali vincoli:

- sono riferiti all'ambito di sensibilità paesaggistica, qui molto alta
- che gli eventuali (futuri) progetti che incidessero sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad un esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto;
- che è imposta la conservazione della skyline, del sistema edilizio, delle caratteristiche materiche e cromatiche d'insieme;
- che eventuali addizioni devono essere progettate in modo da conservare la leggibilità e l'identità dello scenario urbano storico;
- che vanno tutelate le visuali aperte e le visuali dinamiche da mantenere libere da ostruzioni o interferenze;
- che gli interventi su porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

- che per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale.
- gli articoli delle NTA che regolamentano l'attività edilizia nella zona in oggetto: D13, D15, D42, D43, D44 e D45".

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 10 febbraio 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 8: prezzo base € 2.975,00 e offerta minima € 2.232,00, oltre ad IVA di legge se dovuta; rilancio minimo in caso di più offerte € 1.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 9: prezzo base € 753.950,00 e offerta minima € 565.463,00, oltre ad IVA di legge se dovuta; rilancio minimo in caso di più offerte € 10.000,00 entro UN MINUTO.

A tal fine il sottoscritto Professionista Delegato precisa che con comunicazione pec di data 1° dicembre 2025 il debitore esecutato ha esercitato l'opzione per l'IVA ai sensi di legge e pertanto la vendita sarà soggetta ad IVA.

Di conseguenza in ragione della natura dei beni:

per il bene 8 – cantina foglio 36 mappale 349 subalterno 365 l' imposizione va eseguita in regime di iva ordinaria;

per il bene 9 – appartamento foglio 36 mappale 349subalterno 335 l' imposizione va eseguita in regime iva al 22% trattandosi di categoria A1;

Si ritiene che l'inversione contabile (reverse charge) sia possibile al ricorrere delle altre condizioni di legge.

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 15 maggio 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 12 maggio 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

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

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;

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

- 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 PROC. ESEC. N. 121/2022 con codice IBAN: IT 27 Q 07076 11500 0000 0030 4133 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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 PROC. ESEC. N. 121/2022 con codice IBAN: IT 27 Q 07076 11500 0000 0030 4133 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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;

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

- 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 PROC. ESEC. N. 121/2022 con codice IBAN: IT 27 Q 07076 11500 0000 0030 4133 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., 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

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

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.entitribunali.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.

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);

lotto 8	PB € 2975,00 OM € 2232,00
lotto 9	PB € 753950,00 OM € 565463,00

- 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@sovero.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 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, 10/02/2026.

il professionista delegato
notaio Augusto Chizzini

