

LOTTO	P.B. € 62700,00
UNICO	O.M. € 47000,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 126/2024 R.G.E.

1° vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO “SINCRONA MISTA”

La sottoscritta Professionista Delegata Dott.ssa Veronica Ghisi,

VISTO

il provvedimento reso in data 13 maggio 2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Mantova, Dott.ssa Francesca Arrigoni, l'ha delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **5 FEBBRAIO 2026** alle **ore 16:00** e segg., presso l'aula n. 3 della “Casa delle Aste di Mantova”, ubicata presso la sede dell'IVG di Mantova, in San Giorgio di Mantova (MN), Via Primo Maggio n. 3, ovvero in via telematica tramite il portale www.spazioaste.it del gestore nominato per la vendita telematica ASTALEGALE.NET S.P.A. avrà luogo la vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 e segg. D.M. 32/2015, degli immobili sotto descritti:

LOTTO UNICO: 2 FABBRICATI CIVILI, MAGAZZINO E GARAGE UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN), STRADA ORIANO N. 15/17

Bene n. 1: fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano n. 17. L'unità risulta composta da due stanze a piano terra e due al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

Ubicazione: Castel d'Ario (MN), Strada Oriano n. 17

Diritto venduto: piena proprietà (100%)

Confini: l'unità confina, da nord in senso orario, con area cortiva comune mapp. 34/302, mapp. 37, altra unità mapp. 38 sub. 1 e mapp. 39.

Identificazione catastale: N.C.E.U. di Mantova - Comune di Castel d'Ario (MN) – Catasto Fabbricati:

Foglio 7 - Particella 38 – Sub. 2 – Categoria A/3 - Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale 69 mq – Rendita catastale Euro 144,09 – Strada Oriano n. 17 – piano T-1.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale, l'esperto stimatore ha precisato che:

- al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità, ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvata in data 17/04/2025 con protocollo MN00038605 e che, a seguito dell'aggiornamento catastale, l'unità abitativa risulta coerentemente rappresentata senza la variazione dell'identificativo catastale;

- la sagoma dei fabbricati di cui ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto non risultava coerentemente rappresentata nell'estratto di mappa e, per tale motivo, ha presentato atto di aggiornamento tipo mappale, approvato in data 24/02/2025 al prot. 2025/MN0015496, con il quale gli ingombri dei fabbricati sono stati allineati nella mappa catastale nelle loro reali consistenze.

Parti comuni: compete all'unità la proporzionale quota sulle parti comuni, consistente nell'area cortilizia, identificata catastalmente al Foglio 7 mapp. 32/302-34/302-35/302 cat. BCNC, comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

Regolarità edilizia: nella relazione tecnica di stima l'esperto stimatore dà atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, di quanto segue.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile né relativi ad eventuali interventi edilizi condotti in epoche successive.

Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 27/11/1978 all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato, la conformazione volumetrica del fabbricato risulta complessivamente inferiore rispetto a quanto desumibile dalla misurazione in scala della planimetria catastale posta agli atti.

Si rilevano difformità relative a:

- 1) diminuzione volumetrica derivante da ingombro in pianta inferiore ed altezze inferiori;
- 2) assenza della scala interna;
- 3) tamponamento delle finestre del piano terra.

Per quanto riguarda la difformità rilevabile al punto 1), il perito ritiene che non si tratti di una vera violazione urbanistica attuata senza titolo, ma trattasi di una valutazione che deriva dalla scarsa attendibilità grafica che contraddistingue la planimetria catastale originaria del 15/11/1978.

La regolarizzazione di quanto riscontrato può rientrare in una procedura di sanatoria onerosa.

Precisa che, allo stato attuale, le caratteristiche dei locali non sono coerenti con la destinazione d'uso impressa come abitazione per: altezze inferiori alle quote minime di legge a piano terra, assenza di servizio igienico, mancanza di finestre a piano terra, mancanza di impianti e finiture civili. L'immobile si presenta di fatto come un rustico e la regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata, ferme le attuali condizioni di ammaloramento, con l'attestazione della destinazione a "rustico".

Trattandosi di modifiche operate anche sulle strutture del fabbricato, sarà necessario corredare la richiesta di sanatoria con le verifiche di idoneità statica ad opera di un ingegnere strutturista.

I costi in merito all'onerosità della pratica di sanatoria comprensiva della quantificazione delle spese tecniche, fatta salva la quantificazione della sanzione che è di spettanza del competente comune di Castel d'Ario, sono stati esposti nel paragrafo relativo alla stima.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Precisazioni: la vendita è soggetta ad imposta di registro.

* * *

Bene n. 2: magazzino articolato in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano cm. L'unità risulta composta da un unico vano con ampia apertura pari al lato corto, sprovvista di serramento. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

Ubicazione: Castel d'Ario (MN), Strada Oriano cm

Diritto venduto: piena proprietà (100%)

Confini: l'unità confina, da nord in senso orario, con mapp. 547, area cortiva comune mapp. 32/302, area cortiva comune mapp. 34/302 e mapp. 39.

Identificazione catastale: N.C.E.U. di Mantova - Comune di Castel d'Ario (MN) – Catasto Fabbricati: Foglio 7 - Particella 34 – Sub. 301 – Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 98 mq – Superficie Catastale 104 mq – Rendita catastale Euro 182,21 – Strada Oriano cm – piano T.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale, l'esperto stimatore ha precisato che:

- al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità, ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvata in data 17/04/2025 con protocollo MN0038606 e che, a seguito dell'aggiornamento catastale, l'unità risulta coerentemente rappresentata;
- la sagoma dei fabbricati di cui ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto non risultava coerentemente rappresentata nell'estratto di mappa e, per tale motivo, ha presentato atto di aggiornamento tipo mappale, approvato in data 24/02/2025 al prot. 2025/MN0015496, con il quale gli ingombri dei fabbricati sono stati allineati nella mappa catastale nelle loro reali consistenze.

Parti comuni: compete all'unità la proporzionale quota sulle parti comuni, consistente nell'area cortilizia, identificata catastalmente al Foglio 7 mapp. 32/302-34/302-35/302 cat. BCNC, comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

Regolarità edilizia: nella relazione tecnica di stima l'esperto stimatore dà atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, di quanto segue.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile, né relativi ad eventuali interventi edilizi condotti in epoche successive. Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 27/11/1978 all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato, si rilevano le seguenti difformità:

- 1) la conformazione volumetrica rilevata risulterebbe maggiore rispetto a quanto desumibile dalla misurazione in scala della planimetria catastale agli atti. L'ampliamento volumetrico sarebbe infatti dovuto all'aumento dell'altezza portata da 4,30 m a 4,97 m di media: ad avviso del perito, poiché sul posto non si sono rinvenute tracce di sopraelevazione del corpo edilizio, l'altezza del fabbricato denunciata in m. 4,30 nella planimetria del 15/11/1978 costituisce un errore di rappresentazione grafica e pertanto si esclude che il magazzino sia stato interessato da un illecito intervento di sopraalz;
- 2) modifiche nelle aperture esterne;
- 3) inserimento di un pilastro con finalità di rinforzo strutturale di una capriata che denuncia una situazione di sofferenza statica.

Per quanto riguarda le difformità volumetriche citate al punto 1) il perito ribadisce che la loro percezione deriva dall'inattendibilità della planimetria. Per quanto riguarda le altre difformità ai punti 2) e 3) si dovrà procedere con pratica di sanatoria onerosa in sede comunale.

Trattandosi di modifiche operate anche sulle strutture del fabbricato, sarà necessario corredare la richiesta di sanatoria con le verifiche di idoneità statica ad opera di un ingegnere strutturista.

I costi in merito all'onerosità della pratica di sanatoria comprensiva della quantificazione delle spese tecniche, fatta salva la quantificazione della sanzione che è di spettanza del competente comune di Castel d'Ario, sono stati esposti in perizia nel paragrafo relativo alla stima.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Precisazioni: l'esperto stimatore segnala la presenza di manto in lastre di eternit che dovrà essere soggetto ad intervento di rimozione e bonifica ambientale da parte di ditta specializzata. I costi relativi a tale operazione sono stati conteggiati in perizia nel paragrafo relativo alla stima.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

* * *

Bene n. 3: fabbricato con destinazione d'uso abitativa articolato in due piani fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano n. 15. L'unità, risulta composta da: ingresso, cucina, stanza, lavanderia a piano terra e due stanze al livello superiore. Il collegamento tra i piani avviene mediante l'ausilio di una scala a pioli.

Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

Ubicazione: Castel d'Ario (MN), Strada Oriano n. 15

Diritto venduto: piena proprietà (100%)

Confini: l'unità confina, da nord in senso orario con, area cortiva comune mapp. 35/302, Strada Oriano, mapp. 36 e mapp. 37.

Identificazione catastale: N.C.E.U. di Mantova - Comune di Castel d'Ario (MN) – Catasto Fabbricati: Foglio 7 - Particella 35 – Sub. 301 – Categoria A/3 - Classe 1 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale 74 mq – Rendita catastale Euro 160,1 – Strada Oriano n. 15 – piano T-1.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale, l'esperto stimatore precisa che:

- al fine di allineare lo stato dei luoghi alla rappresentazione planimetrica dell'unità, ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvata in data 17/04/2025 con protocollo MN00038605 e che, a seguito dell'aggiornamento catastale, l'unità abitativa risulta coerentemente rappresentata;
- la sagoma dei fabbricati di cui ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto non risultava coerentemente rappresentata nell'estratto di mappa e, per tale motivo, ha presentato atto di aggiornamento tipo mappale, approvato in data 24/02/2025 al prot. 2025/MN0015496, con il quale gli ingombri dei fabbricati sono stati allineati nella mappa catastale nelle loro reali consistenze.

Parti comuni: compete all'unità la proporzionale quota sulle parti comuni, consistente nell'area cortilizia, identificata catastalmente al Foglio 7 mapp. 32/302-34/302-35/302 cat. BCNC, comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

Regolarità edilizia: nella relazione tecnica di stima l'esperto stimatore dà atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, di quanto segue.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile, né relativi ad eventuali interventi edilizi condotti in epoche successive. Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 22/12/1939 con scheda n. 21910025 presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato, la conformazione volumetrica del fabbricato risulta complessivamente conforme, al netto delle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, rispetto a quanto desumibile dalla misurazione in scala della planimetria catastale posta agli atti.

Si rilevano difformità relative a:

- 1) lieve diminuzione volumetrica derivante da altezza inferiore a piano primo;
- 2) assenza della scala di collegamento interna e predisposizione del vano scala in altra posizione;
- 3) modifica delle aperture esterne;

4) modifica delle aperture interne;

5) creazione di lavanderia a piano terra.

La regolarizzazione di quanto riscontrato può rientrare in una procedura di sanatoria onerosa.

L'esperto stimatore precisa che le caratteristiche dei locali non sono coerenti con la destinazione d'uso impressa come abitazione per: altezza inferiore a 2,70 m nella stanza a piano terra, assenza di servizio igienico, mancanza di serramenti, mancanza di impianti e finiture civili. L'immobile si presenta di fatto come un rustico e la regolarizzazione edilizia dovrà essere presentata, ferme le attuali condizioni di ammaloramento, con l'attestazione della destinazione a "rustico".

Trattandosi di modifiche operate anche sulle strutture del fabbricato, sarà necessario corredare la richiesta di sanatoria con le verifiche di idoneità statica ad opera di un ingegnere strutturista.

I costi in merito all'onerosità della pratica di sanatoria comprensiva della quantificazione delle spese tecniche, fatta salva la quantificazione della sanzione che è di spettanza del competente comune di Castel d'Ario, sono stati esposti in perizia nel paragrafo relativo alla stima.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Precisazioni: la vendita è soggetta ad imposta di registro.

* * *

Bene n. 4: autorimessa articolata in un unico piano fuori terra, sito a Castel d'Ario (MN) – Strada Oriano CM. L'unità risulta composta da un unico vano destinato al ricovero di un'autovettura o di materiale ed è dotata di portone basculante metallico. Il fabbricato dispone e transita, per raggiungere Strada Oriano, sull'area cortiva comune ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto identificata catastalmente alle particelle 32/302, 35/302, 34/302 graffate tra loro.

Ubicazione: Castel d'Ario (MN), Strada Oriano cm

Diritto venduto: piena proprietà (100%)

Confini: l'unità confina, da nord in senso orario, con area cortiva comune mapp. 32/302 per tutti i quattro lati.

Identificazione catastale: N.C.E.U. di Mantova - Comune di Castel d'Ario (MN) – Catasto Fabbricati: Foglio 7 - Particella 32 – Sub. 301 – Categoria C/6 - Classe 3 – Consistenza 17 mq – Superficie Catastale 19 mq – Rendita catastale Euro 52,68 – Strada Oriano cm – piano T.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale, l'esperto stimatore precisa che:

- al fine di allineare lo stato dei luoghi alla consistenza reale del cespite, in conformità alle disposizioni catastali emesse dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, ha presentato variazione catastale con procedura docfa approvata in data 17/04/2025 con protocollo MN0038606 e che, a seguito dell'aggiornamento catastale, l'unità abitativa risulta coerentemente rappresentata;
- la sagoma dei fabbricati di cui ai beni 1, 2, 3, 4, del presente lotto non risultava coerentemente rappresentata nell'estratto di mappa e, per tale motivo, ha presentato atto di aggiornamento tipo mappale, approvato in data 24/02/2025 al prot. 2025/MN0015496, con il quale gli ingombri dei fabbricati sono stati allineati nella mappa catastale nelle loro reali consistenze.

Parti comuni: compete all'unità la proporzionale quota sulle parti comuni, consistente nell'area cortilizia, identificata catastalmente al Foglio 7 mapp. 32/302-34/302-35/302 cat. BCNC, comune ai beni 1, 2, 3, 4, del lotto (mappali 32/302, 35/302, 34/302).

Regolarità edilizia: nella relazione tecnica di stima l'esperto stimatore dà atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, di quanto segue.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN) non sono emersi titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile, né relativi ad eventuali interventi edilizi condotti in epoche successive.

Ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 la ricostruzione dello stato legittimo è avvenuta mediante il reperimento della mappa catastale di primo impianto, archiviata in data 22/12/1939 con scheda n. 21910025 presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

In riferimento a tale elaborato, si rileva una totale difformità.

L'unità pertinenziale, inserita nella scheda planimetrica del mapp. 35-604-32 risultava rappresentata come un rustico con latrina, portico a piano terra e fienile a livello superiore. Tale corpo di fabbrica deve essere stato demolito ad un'epoca imprecisata. In posizione prossima alla recinzione verso strada è stato realizzato un manufatto in lamiera e pannelli prefabbricati da destinarsi a rimessa. Trattasi di corpo realizzato abusivamente che viola la distanza dal confine e per tale motivo deve essere rimosso in quanto insanabile per mancato rispetto delle distanze legali.

I costi in merito alla rimozione del manufatto e allo smaltimento dei materiali sono stati esposti in perizia nel paragrafo relativo alla stima.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Precisazioni: la vendita è soggetta ad imposta di registro.

* * *

PREZZO BASE della vendita senza incanto:

2 FABBRICATI CIVILI, MAGAZZINO E GARAGE UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN), STRADA ORIANO N. 15/17: **Euro 62.700,00**

OFFERTA MINIMA che può essere formulata:

2 FABBRICATI CIVILI, MAGAZZINO E GARAGE UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN), STRADA ORIANO N. 15/17: **Euro 47.000,00**

* * *

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia dall'esperto stimatore da intendersi qui interamente richiamata e trascritta e che dovrà essere obbligatoriamente consultata

dall'eventuale offerente. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario 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.

4) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.

5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura; sarà invece a carico dell'aggiudicatario il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione e volture catastali.

6) Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziale.

7) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

8) In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge 28.02.1985, n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.

9) al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita, senza incanto, sarà **“sincrona mista”**, come previsto dall'art. 22, D.M. 32/2015, con la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (cartaceo) e con lo svolgimento della gara, dinanzi al sottoscritto professionista, tra eventuali offerenti telematici che partecipano in via telematica ed eventuali offerenti su supporto analogico (offerte cartacee) che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato.

Gestore della vendita telematica: società **Astalegale.net S.p.a.** tramite il portale **www.spazioaste.it**.

DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica, e sono irrevocabili.

1. Modalità analogica (cartacea)

Le offerte di acquisto presentate in forma cartacea, con bollo da € 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore **12:00** del giorno **2 febbraio 2026**, presso la “CASA delle ASTE di Mantova”, c/o la sede dell'IVG di Mantova, in Via Primo Maggio n. 3, San Giorgio di Mantova (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

(A tal fine si rende noto che il personale dell'IVG, sempre dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, offrirà un servizio di informazione all'utenza circa le modalità di partecipazione alle aste e la presentazione delle offerte).

La busta non dovrà riportare segni di riconoscimento, salvo 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, e dovrà contenere dichiarazione scritta nella quale saranno indicate:

- le complete generalità dell'offerente (il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto);
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Per le persone giuridiche dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale o la partita IVA, le generalità del legale rappresentante. Dovrà, altresì, essere allegata una visura camerale aggiornata dalla quale risultino i poteri dell'offerente o la documentazione attestante la legittimazione all'acquisto dell'effettivo firmatario (delibera assembleare autenticata da Notaio). In ogni caso gli offerenti dovranno, altresì, indicare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Mantova; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

L'offerta dev'essere accompagnata da fotocopia del documento d'identità, con codice fiscale, nonché da una **cauzione non inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto.**

La cauzione dovrà essere versata mediante:

- deposito di assegno circolare non trasferibile intestato alla Professionista delegata "*Dott.ssa Veronica Ghisi – es. imm. 126/2024*";
- deposito di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestato alla Professionista delegata "*Dott.ssa Veronica Ghisi – es. imm. 126/2024*";
- bonifico bancario sul c/c intestato a "*Esecuzione Immobiliare r.g.e. 126/2024*", IBAN: IT 86 D 01030 11509 000011613877. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione **devono essere accreditati 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del **2 febbraio 2026** – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

2. Modalità telematica

Le offerte di acquisto presentate in via telematica, dovranno essere depositate entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **2 febbraio 2026**, accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche nominato, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015, n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

L'offerente selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell'offerta telematica. In particolare, l'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (allegando copia di un documento in corso di validità e, nel caso di offerta effettuata da una società, una visura camerale aggiornata attestante il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda), specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;
- b) il Tribunale presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;
- g) l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e l'impegno al pagamento del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico con causale "*cauzione RGE 126/2024*" effettuato per il suo versamento, la data e l'orario del versamento;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email.

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

Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art. 12 c. 4 e 5).

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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, ultimo comma, c.p.c. L'offerente, pertanto, dovrà utilizzare una casella di posta elettronica certificata di cui sia titolare.

Si precisa che la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Esecuzione Immobiliare rge n. 126/2024", IBAN: IT 86 D 01030 11509 000011613877.

Nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, con accredito sul c/c del beneficiario 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del **2 febbraio 2026**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

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

IN CASO DI UNICA OFFERTA: Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato opererà come segue:

- a) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- b) 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;
- c) 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 dei successivi esperimenti di vendita, sempre in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato darà seguito all'aggiudicazione quando non siano presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE: in caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci non inferiori ad **€ 2.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo (1 minuto dall'offerta precedente), sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, aggiudicherà a favore del miglior offerente, ai sensi dell'art. 573, comma III, c.p.c., oppure, nel caso di più offerte dello stesso prezzo, disporrà la vendita a favore di colui che preveda il versamento del saldo nel più

breve tempo possibile, ovvero, in subordine, alleggi la cauzione di maggiore entità, ovvero, in ulteriore subordine a chi ha depositato l'offerta per primo.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

In caso di mancata aggiudicazione, le somme a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare, mentre saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta, se versate tramite bonifico.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Le imposte per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura (verranno cancellate solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.), ma saranno anticipate dall'aggiudicatario per essere, poi, restituite.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Il tutto in base al Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227. Trattandosi di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con l'Istituto fondiario assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso di rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma V, D.lgs. 1.9.1993, n. 385).

Ove non intenda subentrare nel contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere, ex art. 41, comma IV, D.lgs. 1.9.1993, n. 385, al pagamento diretto all'istituto di credito fondiario procedente, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie per la procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'eventuale residuo prezzo e la somma indicata dal Professionista Delegato a titolo di spese necessarie dovranno essere versate mediante bonifico sul conto della Procedura.

Nel caso in cui l'Istituto bancario non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni (o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto della Procedura.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura, un **deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** per il pagamento delle spese inerenti il

trasferimento del bene e per l'anticipazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spesa quest'ultima che sarà, poi, restituita all'aggiudicatario perché a carico della Procedura), salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista delegato. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni. L'aggiudicatario, al momento del pagamento del saldo, dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc) e produrre la relativa documentazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità (dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia e degli ulteriori allegati) ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entitribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it nonché, in cartaceo, sul quotidiano la "GAZZETTA DI MANTOVA".

In caso di esito negativo della vendita, il Professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita, ai sensi degli artt. 587 e 591 c.p.c.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova, Via Poma, 11, ovvero presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio N. 3, San Giorgio di Mantova (MN), sede dell'I.V.G., quando specificamente previsto nell'ordinanza di delega;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista Delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova (PRCFNC50L27A241T) - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694 email: immobiliaremantova@sovemo.com).
- 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 V, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche).

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Custode So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694);
- la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova;
- lo studio della Professionista delegata Dott.ssa Veronica Ghisi, in Mantova, Via Pietro Nenni n. 6/b, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 – Tel. 0376/329374-337362;

Mantova, 30 ottobre 2025

LA PROFESSIONISTA DELEGATA

Dott.ssa Veronica Ghisi