

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 133/2023

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^a vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA
IN RETTIFICA

Il professionista delegato **notaio Pierpaolo Iacoppe**

VISTA

l'ordinanza in data 4 giugno 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 "Astalegale.Net s.p.a. - SPAZIOASTE";

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

che il giorno **17 DICEMBRE 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 appartamento disposto su due livelli in edificio a schiera in Comune di Bagnolo San Vito (MN), Via Molinara n. 8, con due aree pertinenziali staccate e posto auto scoperto, oltre a due terreni non edificabili, il tutto censito come segue:

Comune di **BAGNOLO SAN VITO (A575) (MN)**Catasto Fabbricati

* foglio **19**, particella **19**, sub **303**, graffata con la particella **20**, sub **302**, la particella **21**, sub **304**, categoria **A/3**, classe 3 consistenza 7 vani, superficie catastale totale 193 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 191 mq rendita euro 325,37, Via Molinara n. 8, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **19**, particella **21**, sub **303**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 37 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita euro 59,24, Via Molinara n. 8, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Catasto Terreni

* foglio **19**, particella **18**, **bosco ceduo cl. u**, mq 730, RD 0,94, RA 0,23;

* foglio **19**, particella **22**, **bosco ceduo cl. u**, mq 960, RD 1,24, RA 0,30.

Gli immobili di cui alle particelle 19 sub 303 e 21 sub 303 sopra indicati erano già precedentemente e rispettivamente identificati come segue:

NCEU del Comune di Bagnolo San Vito:

- foglio 19 particella 19 sub 301 - 20 sub 301 - 21 sub 302;
- foglio 19 particella 21 sub 301.

Destinazione urbanistica

Il responsabile del servizio del Comune di Bagnolo San Vito in data 5 luglio 2025 certifica che:

"l'area identificata al Foglio 19 Mappale 18 risulta classificata secondo il P.G.T. approvato come segue:

- AREE AD ALTA VULNERABILITA DEGLI ACQUIFERI (percentuale indicativa sull'intero 100%)

- AREE DI SALVAGUARDIA NATURALISTICA E AMBIENTALE (percentuale indicativa sull'intero 100%)

- ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER (percentuale indicativa sull'intero 100%)

l'area identificata al Foglio 19 Mappale 22 risulta classificata secondo il P.G.T. approvato come segue:

- AREE DI SALVAGUARDIA NATURALISTICA E AMBIENTALE (percentuale indicativa sull'intero 100%)

- AREE AD ALTA VULNERABILITA DEGLI ACQUIFERI (percentuale indicativa sull'intero 100%)

- ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER (percentuale indicativa sull'intero 100%)".

Stato occupazione

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

"Lotto unico: occupato dagli esecutati".

Perizia

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

"LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1

- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

-Appartamento (mappale 19/303): confina, da nord in senso orario, con il mappale 19/302 (BCNC) per tre lati e per il rimanente lato con il mappale 14 unità residenziale di altra ragione.

-Area di pertinenza (mappale 20/302): confina, da nord in senso orario, con il mappale 19/302 (BCNC), con il mappale 22 (stessa proprietà) e ancora con il mappale 19/302 (BCNC) per i rimanenti due lati.

-Area di pertinenza (mappale 21/304): confina, da nord in senso orario, con il mappale 19/302 (BCNC), ancora con il mappale 19/302 (BCNC) e con il mappale 22 (stessa proprietà), con il mappale 21/303 (stessa proprietà) per i rimanenti due lati.

Tutti i mappali appartengono al foglio 19 del NCEU del Comune di Bagnolo San Vito (MN).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il posto auto scoperto, confina, da nord in senso orario, con il mappale 21/304 (Bene 1) e con il mappale 19/302 BCNC, ancora con il mappale 21/304, con il mappale 19/302 BCNC e con il mappale 22, con il mappale 19/302 BCNC e, infine, con il mappale 19/302 BCNC e con il mappale 21/3 unità immobiliare di altra ragione. Tutti i mappali appartengono al foglio 19 del NCEU del Comune di Bagnolo San Vito (MN).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il terreno in questione, confina, da nord in senso orario, con i mappali 9, 13, 17 e con il mappale 19/302 BCNC, con il mappale 23, con il fiume Po e, infine, con i mappali 9 e 17. Tutti i mappali appartengono al foglio 19 del NCEU del Comune di Bagnolo San Vito (MN).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il terreno agricolo, in corpo unico, confina, da nord in senso orario, con Via Molinara, con i mappali 24, 25 e 50, con mappale 19/302 BCNC con mappale 23 e, infine, con mappali 19/302, mappale 20/302 con mappale 21/304 (Bene 1) e con mappale 21/303 (Bene 2).

Tutti i mappali appartengono al foglio 19 del NCEU del Comune di Bagnolo San Vito (MN).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 16/02/2024 non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale ultima agli atti del 2006 e lo stato dei luoghi. In particolare i due locali rustici identificati ai mappali 20/301 e 21/302 sono stati demoliti in quanto fatiscenti e pericolanti.

Non era inoltre rappresentata la sagoma del ponticello che collega il piano primo dell'abitazione con l'argine maestro. Lo scrivente perito ha pertanto provveduto alla presentazione di nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente Perito il 16/02/2024, la planimetria catastale del 2006 ultima agli atti non è risultata conforme allo stato dei luoghi.

In particolare l'autorimessa indicata in planimetria è stata demolita in quanto fatiscente e pericolante. E' stata presentata nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi che rappresenta la trasformazione da autorimessa a posto auto scoperto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Corrispondenza catastale

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

Alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente Perito il 16/02/2024, il bene oggetto di stima era correttamente rappresentato nell'estratto di mappa. Coltura esistente corrispondente a quella indicata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Corrispondenza catastale

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

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 16/02/2024 è stata riscontrata corrispondenza tra la mappa catastale ultima agli atti del 2006 e lo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

L'unità immobiliare è ubicata in Via Molinara 8 nella frazione di Correggio Micheli del Comune di Bagnolo San Vito (MN) e condivide, con il bene 2 e con il bene identificato al foglio 19 mappale 21 subalterno 3 di proprietà altrui, l'area di corte comune identificata al foglio 19 mappale 19/302.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8,

PIANO T

L'unità immobiliare è ubicata in Via Molinara 8 nella frazione di Correggio Micheli del Comune di Bagnolo San Vito (MN) e condivide, con il bene 1 e con il bene identificato al foglio 19 mappale 21 subalterno 3 di proprietà altrui, l'area di corte comune identificata al foglio 19 mappale 19/302.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T
L'unità immobiliare è ubicata in Via Molinara 8 nella frazione di Correggio Micheli del Comune di Bagnolo San Vito (MN) e condivide, con i beni 1,2,4 e con il bene identificato al foglio 19 mappale 21 subalterno 3 di proprietà altrui, l'area di corte comune identificata al foglio 19 mappale 19/302 attraverso la quale risulta essere raggiungibile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T
L'unità immobiliare è ubicata in Via Molinara 8 nella frazione di Correggio Micheli del Comune di Bagnolo San Vito (MN) e condivide, con i beni 1,2,3 e con il bene identificato al foglio 19 mappale 21 subalterno 3 di proprietà altrui, l'area di corte comune identificata al foglio 19 mappale 19/302.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo San Vito (MN) è emerso quanto segue:

Non sono state individuate pratiche per la realizzazione dell'immobile. L'unità immobiliare è stata realizzata presumibilmente tra il dopo guerra e gli anni '50; nel 1954 una ripresa fotografica in volo evidenzia la presenza dell'immobile (Allegato 15).

Nel 1978 è stata presentata la richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un ponticello per accesso all'unità immobiliare dalla sommità dell'argine maestro e per intervento di sistemazione interna dell'edificio.

Il Comune di Bagnolo San Vito ha rilasciato in data 09/11/1978 la Concessione Edilizia n. 133/78 che autorizza SOLO i lavori per la costruzione del ponticello che andrà a collegare il fabbricato esistente con la sommità dell'argine maestro del Po. Le sistemazioni interne non sono state autorizzate con la sopracitata Concessione Edilizia e non sono state rinvenute pratiche edilizie successive che le abbiano autorizzate. Successivamente alla data di rilascio della Concessione Edilizia è stata depositata in data 22/12/1978 prot. n. 3698 una breve relazione tecnica descrittiva relativa alle opere interne da realizzare per la sistemazione dell'immobile.

Infine è stata rinvenuta una pratica di condono edilizio depositata il 01/10/1986 prot. 4454 a cui ha seguito il permesso di costruire in sanatoria n. 538/86 del 29/05/2006 per modifiche di prospetto dell'edificio residenziale (Allegato 5).

Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere successivamente a tale data.

A seguito della visita di sopralluogo effettuata agli immobili oggetto di perizia, dallo scrivente Perito in data 16/02/2024, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dello stato di fatto allegata nel progetto di sistemazione interna dell'edificio del 1978, in particolare è emerso quanto segue:

Al piano primo (residenziale) è stata demolita una delle due scale di collegamento (quella ad est) tra il piano terra e il sottotetto. Il foro rimasto è stato chiuso con la realizzazione di solaio in legno sul quale è stato realizzato il servizio igienico di piano.

E' stata realizzata una nuova tramezzatura di divisione tra la stanza disbrigo e il nuovo bagno.

Sono state realizzate aperture nella muratura di collegamento tra la cucina e il soggiorno, tra il

corridoio e il secondo disbrigo antibagno ed è stato realizzato il tamponamento della porta di collegamento tra la camera da letto ed il disbrigo.

E' stata realizzata una tramezzatura tra il vano scala rimasto e la camera da letto individuando un locale ripostiglio.

Piccole modifiche di tramezzature sono state realizzate anche al piano terra. Nella proiezione a terra del bagno del piano primo è stato realizzato un secondo bagno finestrato.

I locali rustici originariamente collegati al subalterno della casa sono stati demoliti in quanto fatiscenti e pericolosi.

Prese informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo San Vito, le difformità riscontrate sono sanabili, con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previa verifica di tutti i parametri urbanistici/igienico sanitari. La sanabilità del bagno al piano terra sarà possibile solo previa deroga alle altezze minime previste per i servizi igienici con autorizzazione esplicita dell'Ente preposto.

Si precisa che, trattandosi di edificio ubicato in fascia di rispetto fluviale è soggetto ai disposti dell'Art. 142 del D.Lgs 42/04 e smi.

Secondo i disposti del DPR n.31 del 13/02/2017 in vigore dal 06/04/2017 e con applicativa di chiarimento del Ministero dei Beni Culturali (Circolare n. 42 del 21/07/2017), sono escluse dall'autorizzazione paesaggistica le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso. Per le opere realizzate internamente non dovrà essere presentata alcuna richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica. Per quanto riguarda la demolizione senza autorizzazione dei locali rustici dovrà essere preventivamente presentata una richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e, una volta ottenuta l'autorizzazione, verrà allegata alla richiesta del titolo edilizio abilitante. L'art. B15 del DPR n.31 del 13/02/2017 prevede espressamente che gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti in genere, privi di interesse architettonico, storico o testimoniale siano soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato.

Dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e per demolizione di immobili.

Si ritiene di indicare, in linea di massima, in accordo con il Tecnico Comunale, un importo indicativo cautelativo di € 2.000,00 per la sanzione amministrativa (oblazione), un importo indicativo di sanzione paesaggistica di € 500,00, un importo indicativo di € 2.000,00 per le spese tecniche di presentazione delle pratiche edilizie e per il certificato di idoneità statica necessario in seguito agli interventi puntuali realizzati sulle strutture, € 100,00 per diritti di segreteria e € 400,00 per le certificazioni degli impianti idrico sanitari realizzati.

Cautelativamente, si prevede una riduzione di stima del valore del bene di € 500,00 per l'eventuale rimozione dei sanitari del bagno del piano terra in caso di mancato ottenimento di deroga sulle altezze dei locali da parte dell'Ente preposto.

L'importo complessivo di € 5.500,00 viene messo in detrazione al valore di stima dell'intero compendio immobiliare.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni

riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo San Vito (MN) è emerso quanto segue:

Non sono state individuate pratiche per la realizzazione dell'immobile. L'unità immobiliare è stata realizzata presumibilmente tra il dopo guerra e gli anni '50; nel 1954 una ripresa fotografica in volo evidenzia la presenza dell'immobile (Allegato 15).

A seguito della visita di sopralluogo effettuata agli immobili oggetto di perizia, dallo scrivente Perito in data 16/02/2024, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultima agli atti del 16/06/2006. In particolare il locale autorimessa accatastato al Fg.19 mappale 21 sub. 301 è stato demolito. E' rimasto lo spazio di sedime pavimentato in cls.

Come indicato nel capitolo "regolarità edilizia" del Bene 1 per la regolarizzazione urbanistica degli immobili dell'intero compendio dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e per demolizione di immobili.

Si ritiene di indicare, in linea di massima, in accordo con il Tecnico Comunale, un importo indicativo cautelativo di € 2.000,00 per la sanzione amministrativa (oblazione), un importo indicativo di sanzione paesaggistica di € 500,00, un importo indicativo di € 2.000,00 per le spese tecniche di presentazione delle pratiche edilizie e per il certificato di idoneità statica necessario in seguito agli interventi puntuali realizzati sulle strutture, € 100,00 per diritti di segreteria e € 400,00 per le certificazioni degli impianti idrico sanitari realizzati.

Cautelativamente, si prevede una riduzione di stima del valore del bene di € 500,00 per l'eventuale rimozione dei sanitari del bagno del piano terra in caso di mancato ottenimento di deroga sulle altezze dei locali da parte dell'Ente preposto.

L'importo complessivo di € 5.500,00 viene messo in detrazione al valore di stima dell'intero compendio immobiliare.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di

consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta."

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

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **15 settembre 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 € **41.225,00** e offerta minima € **30.919,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **1.000,00** 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 12 dicembre 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 9 dicembre 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 54 D 07076 11500 0000 0030 4748 - 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 alla procedura con codice IBAN: IT 54 D 07076 11500 0000 0030 4748 - 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.

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 9 dicembre 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 54 D 07076 11500 0000 0030 4748 - 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-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@sovemo.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...)

lotto UNICO

PB € 41225,00
OM € 30919,00

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, 16 settembre 2025

il professionista delegato
notaio Pierpaolo Iacoppe