

lotto UNICO

PB € 91800,00  
OM € 68850,00

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 143/2024

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1<sup>a</sup> vendita

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
TELEMATICA SINCRONA MISTA  
IN RETTIFICA

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Daniele Molinari**

## VISTA

l'ordinanza in data 21 gennaio 2025 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 **28 GENNAIO 2026** alle ore **16:30** 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 Unico

Piena proprietà di appartamento trilocale al piano primo, in edificio condominiale ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n. 75 a Porto Mantovano (MN), località Montata Carra, con annessi locale cantina e box auto al piano seminterrato, il tutto censito come segue:

Comune di **PORTO MANTOVANO (G917) (MN)**Catasto Fabbricati

\* foglio **30**, particella **143**, sub **19**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita euro 253,06, Via Pier Paolo Pasolini n. 75, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **30**, particella **143**, sub **20**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 13,94, Via Pier Paolo Pasolini n. 75, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

\* foglio **30**, particella **143**, sub **11**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 28 mq, rendita euro 34,09, Via Pier Paolo Pasolini n. 75, piano S1.

Gli immobili di cui alla particella 143 subb. 19 e 20 sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

N.C.E.U. del Comune di Porto Mantovano:

- Fg. 30, particella 143 sub. 1.

## PRECISAZIONE

Si segnala che, successivamente alla data di iscrizione dell'ipoteca volontaria del 30/3/2016 n. 471 R.P. e n. 3321 R.G., risulta trascritta in data 18/5/2018 al n. 4003 R.P. e 6271 R.G. sentenza di data 24/4/2018 rep. 587 con la quale il Tribunale di Mantova ha assegnato in godimento il compendio

lotto UNICO

PB € 91800,00  
OM € 68850,00

immobiliare pignorato a favore di \_OMISSIS\_. Tale atto, in quanto trascritto successivamente alla data di iscrizione ipotecaria azionata dal creditore procedente, è inopponibile alla procedura esecutiva.

### Stato occupazione

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

*"Lotto unico: occupato dal coniuge in forza di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare."*

### Perizia

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

*"LOTTO UNICO*

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1
- Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1

### CONFINI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1*

*L'appartamento confina, da nord in senso orario, con sottostante area esterna comune, mappale 110, per due lati, ancora con area esterna comune mappale 110 e con mappale 143/2 unità residenziale di ragioni altrui, ancora con unità residenziale mappale 143/2 di ragioni altrui e con vano scala comune mappale 143/5. Tutti i mappali appartengono al foglio 30 del Comune di Porto Mantovano (MN).*

*BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1*

*L'appartamento confina, da nord in senso orario, con sottostante area esterna comune, mappale 110, per due lati, con box auto mappale 143/11 stessa proprietà, con mappali 143/3 e 143/12 di proprietà altrui. Tutti i mappali appartengono al foglio 30 del Comune di Porto Mantovano (MN).*

*BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1*

*Il box auto confina, da nord in senso orario, con cantina mappale 143/20 stessa proprietà, con adiacente area esterna comune, mappale 110, per due lati, con mappale 143/12 di proprietà altrui. Tutti i mappali appartengono al foglio 30 del Comune di Porto Mantovano (MN).*

### DATI CATASTALI

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1*

*BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1*

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 27/11/2024 alla presenza della Sig.ra \_OMISSIS\_ coniuge legalmente separata dell'esecutato e il sig. \_OMISSIS\_*

lotto UNICO

PB € 91800,00  
OM € 68850,00

in rappresentanza del Custode SO.VE.MO. S.R.L. la planimetria catastale che rappresentava sia il Bene 1 che il Bene 2 non è risultata conforme allo stato dei luoghi. Il particolare, nell'appartamento (Bene 1), la parete di divisione tra soggiorno e cucina è stata modificata: è stata demolita parte della parete e rimossa la porta di divisione con il soggiorno. Lo scrivente Perito ha presentato, all'Ufficio del Territorio, una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi. Per normativa vigente, dovendo presentare una variazione catastale, la cantina di pertinenza al piano seminterrato (Bene 2) è stata separata dall'abitazione (Bene 1) ed è stata accatastata separatamente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO SI

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 27/11/2024 alla presenza della Sig.ra \_OMISSIS\_ coniuge legalmente separata dell'esecutato e il sig. \_OMISSIS\_ in rappresentanza del Custode SO.VE.MO. S.R.L. la planimetria catastale che rappresentava il Bene 3 è risultata conforme allo stato dei luoghi.

#### PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO I

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO SI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO SI

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 15/06/2024 (Allegato 12), il sig. \_OMISSIS\_ risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà e la sig.ra \_OMISSIS\_ legittimamente occupante dell'unità immobiliare per il diritto di abitazione di quota 1/1 per trascrizione del diritto in data 18/05/2018 (Allegato 14). Si segnala altresì che l'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile è stata effettuata in data 30/03/2016 anteriormente alla trascrizione di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della sig.ra \_OMISSIS\_ (Allegato 08).

#### PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO I

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO SI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO SI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale di 2 piani fuori terra con 8 unità residenziali ed un intero piano seminterrato con cantine e box auto di pertinenza denominato condominio Elena. Il condominio condivide con una palazzina adiacente di 4 unità immobiliari un ampio giardino esterno con l'accesso alla area garage controllato da un cancello scorrevole motorizzato.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO I

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



01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano (MN) è emerso quanto segue:

Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 93/158/1, prot. 7219, rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 06/10/1993. I lavori sono iniziati il 07/10/1993 e ultimati in data 14/10/1994 come indicato nell'autorizzazione all'abitabilità n. 158/93 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 16/11/1994 (Allegato 05). Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere successivamente a tale data.

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.

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 27/11/2024 all'immobile identificato con il mappale 143/19 (Bene I) non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla C.E. n. 93/158/1 del 06/10/1993, in particolare è emerso quanto segue:

La parete di divisione tra il soggiorno e la cucina è stata modificata; la porta interna è stata tolta ed è stata demolita la porzione della parete tra la porta e il muro esterno creando un unico ambiente tra cucina e soggiorno; una porzione del soffitto tra la cucina e il soggiorno è stato ribassato di 10 cm con un controsoffitto in cartongesso per l'inserimento di faretti di illuminazione della zona pranzo.

Prese informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano, le difformità riscontrate sono sanabili, con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previa verifica di tutti i parametri urbanistici/igienico sanitari.

Dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna.

Si ritiene di indicare, in linea di massima, un importo di € 1.000,00 per la sanzione amministrativa (oblazione), un importo di € 1.850,00 per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia ed € 150,00 per diritti di segreteria.

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.

Si segnala la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica nel Catasto energetico Regionale

con scadenza prevista per il 12/01/2026; dovrà comunque essere sostituito in quanto, secondo normativa vigente, è variata l'identificazione catastale del bene (da sub.1 a sub.19 del mappale 143 del foglio 30).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO SI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO SI**

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

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano (MN) è emerso quanto segue:

Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 93/158/1, prot. 7219, rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 06/10/1993. I lavori sono iniziati il 07/10/1993 e ultimati in data 14/10/1994 come indicato nell'autorizzazione all'abitabilità n. 158/93 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 16/11/1994 (Allegato 05). Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere successivamente a tale data.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 27/11/2024 all'immobile identificato con il mappale 143/20 (Bene 2) è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla C.E. n. 93/158/1 del 06/10/1993."

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 **6 novembre 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 € **91.800,00** e offerta minima € **68.850,00**;  
rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00** entro **UN MINUTO**.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 23 gennaio 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

lotto UNICO

PB € 91800,00  
OM € 68850,00

sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 20 gennaio 2026.** 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



lotto UNICO

PB € 91800,00  
OM € 68850,00

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 17 W 07076 11500 0000 0030 5036 - 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 17 W 07076 11500 0000 0030 5036 - 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 20 gennaio 2026**. 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.

lotto UNICO

PB € 91800,00  
OM € 68850,00

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 17 W 07076 11500 0000 0030 5036 - 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



lotto UNICO

PB € 91800,00  
OM € 68850,00

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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009](http://www.progress-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

lotto UNICO

PB € 91800,00  
OM € 68850,00

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@sovero.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

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

Mantova, 10 novembre 2025

il professionista delegato  
**notaio Daniele Molinari**