

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **186/2022**

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

2^ vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Daniela Santa Dezio**

VISTA

l'ordinanza in data 16 aprile 2024 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

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

che il giorno **28 GENNAIO 2026** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 4

Proprietà di unità abitativa sita in contesto condominiale in Mantova, Via Achille Sacchi n. 35, posta al piano terra e composta da pranzo-soggiorno, corridoio, n.1 letto, n.2 bagni, e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente con scala interna, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **53**, particella **114**, sub **30**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 135 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita euro 451,90, Via Achille Sacchi n. 33, piano S1-T.

Lotto 6

Proprietà di unità abitativa sita in un contesto condominiale in Mantova, Via Achille Sacchi n. 35, posta al piano terzo e composta da cavedio d'ingresso, soggiorno-cucina, letto, corridoio, bagno, disimpegno, ripostiglio e cavedio, con n. 2 cantine al piano seminterrato, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**

Catasto Fabbricati

* foglio **53**, particella **114**, sub **36**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 128 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita euro 497,09, Via Achille Sacchi n. 33, piano 3;

* foglio **53**, particella **114**, sub **17**, categoria **C/2**, classe 6, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita euro 28,10, Via Achille Sacchi n. 33, piano S1;

* foglio **53**, particella **114**, sub **19**, categoria **C/2**, classe 6, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita euro 17,56, Via Achille Sacchi n. 33, piano S1.

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

Si precisa che tutti gli immobili sopra indicati sono soggetti al vincolo del diritto di prelazione a favore del Ministero della Cultura, su proposta della Soprintendenza territorialmente competente.

Stato occupazione

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

"Lotto 4: libero

Lotto 6: libero".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura e nelle successive integrazioni, attesta che:

"_OMISSIS_"

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.35, piano PT-SI

"_OMISSIS_"

CONFINI

L'unità abitativa confina in senso N-E-S-O:

-al P.T. (appartamento) con Fg 53 mapp 114 sub 26, mapp 114 sub 10, mapp 114 sub 13, mapp 114 sub 29, su vic. S. Crispino, area cortiva comune mapp 114 sub 42, mapp 114 sub 41, mapp 114 sub 40, mapp 114 sub 39, mapp 114 sub 38;

-al P.seminterrato (cantina) con FG 53 mapp 114 Locale non agibile, Fg 53 mapp 114 sub 29, e via S. Crispino.

"_OMISSIS_"

DATI CATASTALI

"_OMISSIS_"

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Modesta imprecisione della digitura della planimetria catastale che non va a variare la rendita catastale e riguarda l'identificazione del bagno esistente secondario (come da progetto edilizio) con la definizione identificata in ripostiglio.

"_OMISSIS_"

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso in parte con alcune unità della stessa proprietà con l'area cortiva all'interno del palazzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'intero palazzo è sottoposto a vincolo ai sensi dei BENI CULTURALI - ART. 45 D.LGS 42/2004 (EX ART. 21 L. 1089/39) - TUTELA INDIRETTA; per chiarezza si allega atto di vincolo.

"_OMISSIS_"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

*-PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig. **** Omissis ****;*

-PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

*IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****.*

*-PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig. **** Omissis ****;*

*-PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;*

*-PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;*

-PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;

-PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EXPALAZZO GUINDANI;

-PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;

-PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;

-PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;

-PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;

-PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;

-PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;

-PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;

-PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;

-PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;

-PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/1998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;

-PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

SACCHI 31-37;

-PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98 N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;

-PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.

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.*

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 944,36

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 944,36

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

*L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.*

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 944,36

OMISSIS

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3*
- Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato*
- Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato*

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

L'unità abitativa confina in senso N-E-S-O:

con FG 53 mapp 114 sub 33, mappale 114 sub 34, mappale 114 sub 11, mappale 114 sub 14, mappale 114 sub 35.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina confina in senso N-E-S-O:

con via A. Sacchi, col FG 53 mapp 114 sub 18, mappale 114 sub 9, mappale 114 sub 16.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina confina in senso N-E-S-O:

con via A. Sacchi, col FG 53 Bene Comune non censibile mappale 114 sub 9, mappale 114 sub 18.

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

SEMINTERRATO

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO

SEMINTERRATO

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso in parte con alcune unità della stessa proprietà con l'area cortiva all'interno del palazzo.

Le "parti comuni" riguardano anche il bene 11 Lotto 6.

OMISSIS

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

L'intero palazzo è sottoposto a vincolo ai sensi dei BENI CULTURALI - ART. 45 D.LGS 42/2004 (EX ART. 21 L. 1089/39) - TUTELA INDIRETTA; per chiarezza si allega atto di vincolo.

Il vincolo riguarda anche il bene 11 Lotto 6.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

*-PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig. **** Omissis ****;*

*-PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig. **** Omissis ****;*

*-PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;*

*-PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;*

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

-PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;

-PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EXPALAZZO GUINDANI;

-PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;

-PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;

-PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;

-PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;

-PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;

-PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;

-PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;

-PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;

-PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;

-PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/1998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;

-PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;

-PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98 N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;

-PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.

La "Regolarità edilizia" è valida anche per il bene n.11 Lotto 6.

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.*

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.120,68

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.120,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

*L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.*

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 1120,68

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 27,11

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 27,11

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

*L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.*

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 27,11.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 30,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

*L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.*

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 30,00.

Spese stimate per necessario e futuro aggiornamento da parte delle spese condominiali redatte sulla base della planimetria catastale del 2008 e non del 2014 ora aggiornata catastalmente, anche come proprietà.

LOMISSIS_".

L'esperto estimatore attesta che:

"il contenuto del LOTTO 6 e precisamente:

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

PARTI COMUNI

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

PROVENIENZE VENTENNALI

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

REGOLARITA' EDILIZIA, vale anche per il Bene n. 13".

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 **7 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,

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

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 4: prezzo base € 154.913,00 e offerta minima € 116.185,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 5.000,00 entro UN MINUTO.

Lotto 6: prezzo base € 141.525,00 e offerta minima € 106.144,00;
rilancio minimo in caso di più offerte € 5.000,00 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 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;

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

- 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: IT53C0321111500052979596120 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A.; 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: IT53C0321111500052979596120 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A..

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

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

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: IT53C0321111500052979596120 - BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A., 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

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

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

lotto 4	PB € 154913,00 OM € 116185,00
lotto 6	PB € 141525,00 OM € 106144,00

di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entitribunali.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...) 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 Daniela Santa Dezio