lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **190/2024**
GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Loredana Bocchini**

VISTA

l'ordinanza in data 1 aprile 2025 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 **"Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - ASTETELEMATICHE"**;

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

che il giorno **17 GIUGNO 2026** 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 1

Piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto di un fabbricato residenziale sito in Mantova - Località Colle Aperto, Via Maria Goia n. 13, il tutto censito come segue:
Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **8**, particella **530**, sub **5**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita euro 464,81, Via Maria Goia n. 13, piano 1;
* foglio **8**, particella **530**, sub **46**, categoria **C/2**, classe 6, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita euro 14,05, Via Maria Goia n. 13, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **8**, particella **530**, sub **92**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 26,86, Via Maria Goia n. 15, piano T.

Lotto 2

Piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina al piano terra e posto auto scoperto di un fabbricato residenziale sito in Mantova - Località Colle Aperto, Via Maria Goia n. 13, il tutto censito come segue:
Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **8**, particella **530**, sub **11**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita euro 464,81, Via Maria Goia n. 13, piano 2;
* foglio **8**, particella **530**, sub **53**, categoria **C/2**, classe 6, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 9 mq, rendita euro 21,07, Via Maria Goia n. 13, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

* foglio **8**, particella **530**, sub **93**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 26,86, Via Maria Goia n. 15, piano T.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:
"Lotto 1: occupato con contratto di locazione opponibile;
Lotto 2: occupato dall'esecutato".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:
*"_OMISSIS_*
LOTTO 1
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
- Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T
*_OMISSIS_*
CONFINI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1
L'appartamento confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 530/6, vano scala comune mapp. 530/45, area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 500/4 e area cortiva mapp. 530/96.
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
La cantina confina da nord in senso orario con: androne d'ingresso comune mapp. 530/45, area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 530/44, altra unità mapp. 530/47 e disimpegno comune mapp. 530/45.
BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
Il posto auto scoperto confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 530/93, area cortiva comune mapp. 530/96 e altra unità mapp. 91.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1
*_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° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita si è rilevata l'errata indicazione dell'altezza interna utile del locale.
Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 14.02.2025 con prot. MN0012048.
L'aggiornamento apportato non ha comportato modifiche all'identificativo catastale dell'unità che corrisponde quindi con quanto riportato nel pignoramento immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
STATO CONSERVATIVO
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1
A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.
Si segnala la presenza nell'antibagno di segni sull'intonaco dovuti a una infiltrazione d'acqua ragionevolmente proveniente dalla vasca da bagno posta in aderenza alla divisoria interna.
*_OMISSIS_*
PARTI COMUNI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1
Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: ingresso, locali tecnici, atri, vano scala con ascensore mapp. 530/45 e area cortiva comune mapp. 530/96.
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: ingresso, locali tecnici, atri, vano scala con ascensore mapp. 530/45 e area cortiva comune mapp. 530/96.
BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: area cortiva comune mapp. 530/96.
*_OMISSIS_*
REGOLARITÀ EDILIZIA
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1
Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie:
- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne con asseverazione presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.
Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi, definita nell'ambito delle tolleranze costruttive e delle casistiche, disciplinate dall'articolo 34-bis del T.U.E. D.P.R. 380/2001, aggiornato alla data odierna.
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie:
- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne con asseverazione presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.
Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi.
BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie relative al complesso condominiale e alla sistemazione delle aree esterne:
- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.
Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi.
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Dalla comunicazione pervenuta in data 21.01.2025 dall'Amministratore condominiale, Geom. _OMISSIS_, si evince che la situazione debitoria in capo all'esecutato, per la presente unità immobiliare, ammonta all'oggi a € 5.702,70.
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del bene 1, Lotto 1, della presente.
BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del bene 1, Lotto 1, della presente.
LOTTO 2
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2
- Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
- Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T
*_OMISSIS_*
CONFINI
BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2
L'appartamento confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 530/12, vano scala comune mapp. 530/45, area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 500/10 e area cortiva mapp. 530/96.
BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
La cantina confina da nord in senso orario con: androne d'ingresso comune mapp. 530/45, area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 530/44, altra unità mapp. 530/47 e disimpegno comune mapp. 530/45.
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
Il posto auto scoperto confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 530/94, area cortiva comune mapp. 530/96 e altra unità mapp. 92.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI
BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2
*_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° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

PIANO T
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita si è rilevata l'errata indicazione dell'altezza interna utile del locale.
Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 14.02.2025 con prot. MN0012048.
L'aggiornamento apportato non ha comportato modifiche all'identificativo catastale dell'unità che corrisponde quindi con quanto riportato nel pignoramento immobiliare.
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
*_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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2
Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: ingresso, locali tecnici, atri, vano scala con ascensore mapp. 530/45 e area cortiva comune mapp. 530/96.
BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: ingresso, locali tecnici, atri, vano scala con ascensore mapp. 530/45 e area cortiva comune mapp. 530/96.
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: area cortiva comune mapp. 530/96.
*_OMISSIS_*
REGOLARITÀ EDILIZIA
BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2
Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie:
- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne con asseverazione presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.
Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi, definita nell'ambito delle tolleranze costruttive e delle casistiche, disciplinate dall'articolo 34-bis del T.U.E. D.P.R. 380/2001, aggiornato alla data odierna.
BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie:
- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne con asseverazione presentata in data 18.03.2003

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.
Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi.
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie relative al complesso condominiale e alla sistemazione delle aree esterne:
- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.
Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi.
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI
BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Dalla comunicazione pervenuta in data 21.01.2025 dall'Amministratore condominiale, Geom. _OMISSIS_, si evince che la situazione debitoria in capo all'esecutato, per la presente unità immobiliare, ammonta all'oggi a € 6.677,89.
BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del bene 4, Lotto 2, della presente.
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del bene 4, Lotto 2, della presente.
OMISSIS".

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 **10 marzo 2026**.
Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:
Lotto 1: prezzo base **€ 70.550,00** e offerta minima **€ 52.913,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 2: prezzo base **€ 70.550,00** e offerta minima **€ 52.913,00**;
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 12 giugno**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

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 9 giugno 2026**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

L'offerta telematica, invece, potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c., c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale si riferisce l'offerta; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

2) se persona giuridica, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.V.A., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);

3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

Standardization.
L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.
Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:
1) se l'offerente è persona fisica:
- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 90 giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;
3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;
4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N.190/2024 con codice IBAN: IT31U0707611500000000305125 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N.190/2024 con codice IBAN: IT31U0707611500000000305125 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.
Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.
E' obbligatorio applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00 oppure allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Le buste cartacee saranno aperte, unitamente alle offerte telematiche, nel giorno e nell'ora indicate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

nell'avviso di vendita.
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.
All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.
Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N.190/2024 con codice IBAN: IT31U0707611500000000305125 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.
Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).
L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile AutotransfertNotares 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

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; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

lotto 1	PB € 70550,00 OM € 52913,00
lotto 2	PB € 70550,00 OM € 52913,00

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.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it.

Si avverte che:
- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.
Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).
Mantova, 11/03/2026.

il professionista delegato
notaio Loredana Bocchini

Firmato Da: LOREDANA BOCCHINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4b5a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009