

lotto UNICO

PB € 501500,00
OM € 376125,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **194/2024**

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato **notaio Giampiero Pondrano Altavilla**

VISTA

l'ordinanza in data 15 aprile 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 **"Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - FALLCO"**;

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

che il giorno **21 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 UNICO

(identificato nella Perizia di stima quale LOTTO 1)

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da una palazzina sviluppantesi su tre livelli a destinazione mista commerciale e residenziale e da un'ampia area esterna di pertinenza con piazzale asfaltato, nonché piena proprietà di compendio immobiliare composto da una porzione di capannone ad uso ufficio spedizioni con relativo magazzino ed aree esterne di competenza, entrambi ubicati in Comune di Mantova (Dosso del Corso), Strada Chiesa Nuova, il tutto censito come segue:

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

Catasto Fabbricati

- * foglio **48**, particella **393**, sub **1**, categoria **F1**, consistenza 423 mq, Strada Chiesanuova n. SNC, piano T;
- * foglio **48**, particella **95**, sub **6**, graffata con la particella **392**, sub **1**, categoria **D/8**, rendita euro 5.665,40, Strada Chiesanuova n. 8, piano S1-T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **48**, particella **395**, categoria **F1**, consistenza 959 mq, Strada Chiesanuova n. SNC, piano T;
- * foglio **48**, particella **396**, categoria **F1**, consistenza 127 mq, Strada Chiesanuova n. SNC, piano T;
- * foglio **48**, particella **93**, sub **302**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita euro 464,81, Strada Chiesanuova n. 8, piano T-1;
- * foglio **48**, particella **93**, sub **303**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita euro 387,34, Strada Chiesanuova n. 8, piano T-1;
- * foglio **48**, particella **93**, sub **307**, categoria **C/1**, classe 10, consistenza 110 mq, superficie catastale totale 117 mq, rendita euro 2.539,42, Strada Chiesanuova, piano T;

* foglio 48, particella 390, graffata con la particella 93, sub 308, categoria D/8, rendita euro 4.030,00, Strada Chiesanuova, piano T-2.

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dirigente Settore Territorio e Ambiente del Comune di Mantova, in data 15 aprile 2025, certifica che:

"le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 48 Mapp. 93-390:

Aree residenziali:

- art. D19 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3".

Stato occupazione

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

"Lotto unico: occupato da terzi con contratto di locazione opponibile".

Perizia

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

"LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova

- Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova

CONFINI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Il compendio immobiliare (palazzina ed area circostante) evidenzia i seguenti confini:

NORD - STRADA PROVINCIALE N. 420

EST - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 407 - FOGLIO N. 48, MAPP. 414

SUD - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 391 - FOGLIO N. 48, MAPP. 392

OVEST - STRADA CHIESANUOVA

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Il compendio immobiliare (porzione di fabbricato ed aree di pertinenza) evidenzia i seguenti confini:

NORD - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 390 graffato con mapp. 93/308

EST - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 414

SUD - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 116, MAPP. 117, MAPP. 118

OVEST - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 95/11, MAPP. 95/12, MAPP. 391/1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Corrispondenza catastale

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

Gli immobili corrispondono in via generale a quanto riportato sulle planimetrie catastali; si

evidenziano alcune piccole difformità nelle aperture esterne che non inficiano la rappresentazione catastale non arrecando potenziali modifiche su rendite o classamenti.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile di cui al Foglio 48 particella 95/6 graffato con la particella 392/1 evidenzia una distribuzione interna leggermente diversa da quanto illustrato sulle planimetrie catastali; si allegano le planimetrie aggiornate.

Le aree urbane corrispondono a quanto appresentato sulle mappe catastali.

I dati indicati corrispondono a quelli derivanti dall'aggiornamento catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Con riferimento all'atto di compravendita del 09/05/2008 rep. 6179/22082 trascritto il 04/06/2008 Rg. 7910, Rp. 4569 relativo al trasferimento di una porzione dell'edificio identificato (allora) al Foglio n.48, part. n. 95/3 (attualmente 95/8 - 95/11 - 95/12 - 95/10) si rileva quanto segue:

" QUANTO IN CONTRATTO VIENE TRASFERITO CON TUTTE LE GARANZIE DI LEGGE, ANCHE PER OGNI CASO DI EVIZIONE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, STATO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE ATTUALMENTE AL GREZZO PRIVO DI O GNI TIPO DI IMPIANTO, INOLTRE SI PRECISA CHE QUANTO IN CONTRATTO VIENE VENDUTO ED ACQUISTATO A CORPO E NON A MISURA, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ONERI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, PERTINENZE ED ACCESSIONI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU' ESISTENTI SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI E DERIVANTI DALLA COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CANALIZZAZIONI E FUTURI ADEGUAMENTI.

INOLTRE LE PARTI, COME SOPRA RAPPRESENTATE, SI IMPEGNANO ED OBBLIGANO A RECIPROCA MENTE COSTITUIRE, LIMITATAMENTE AI FINI DELLA NORMATIVA ANTINCENDIO ED AL PIANO DI EVACUAZIONE DEL PERSONALE, A FAVORE DEL MANUFATTO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, TUTTE LE NECESSARIE SERVITU' DI PASSAGGIO, PEDONALE E CARRAIO (ANCHE ATTRAVERSO USCITE DI SICUREZZA), DI EVENTUALE ATTRAVERSAMENTI DI SOTTOSERVIZI ED IMPIANTI AL FINE DI CONSENTIRE GLI ACCESSI ALLA E DALLA PUBBLICA VIA ED AL FINE DI CONSENTIRE IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN ARCHIVIO PER ATTI PUBBLICI ED AMMINISTRATIVI ALL'INTERNO DEL MANUFATTO MEDESIMO.

LA DETTA UNITA' IMMOBILIARE (foglio n.48, mapp. 95/3, attualmente 95/8-95/10-95/11-95/12) GODE INOLTRE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E SENZA LIMITAZIONE DI SORTA PER AVERE ACCESSO E RECESSO DALLA VIA CHIESANUOVA A CARICO DELLA STRISCIA DI TERRENO, DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI 6 (SEI), COSI' COME INDIVIDUATA CON IL COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "C" ALL'ATTO IN DATA 28 DICEMBRE 2007 N. 60.924/21.610 DI REP (porzione di area di cui al Foglio n.48, mapp. 93/308 graffato 390) #DOTTOR MASSIMO BERTOLUCCI# REGISTRATO A MANTOVA IL 21 GENNAIO 2008 AI NN. 877/IT ED IVI TRASCRITTO IN PARI DATA AI NN. 884/522.

LA PORZIONE DEL MAPPALE 391 COLORATA IN VERDE NELLA CITATA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "C" E' GRAVATA DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E SENZA LIMITAZIONE DI SORTA A FAVORE DELLE RAGIONI DEL MAPPALE 392 (attualmente mapp. 395)."

Per maggiore chiarezza si allega estratto del sopra citato "Allegato C".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Il fabbricato di cui al Foglio n. 48, particella n. 93, per caratteristiche architettoniche e costruttive pare risalire ai primi anni del XX secolo; l'immobile è successivamente stato ristrutturato i forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n.3201/70 del 07/01/1971 (ristrutturazione fabbricato)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n.7787/71 del 07/01/1972 (ristrutturazione fabbricato)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n.4751/71 del 10/09/1971 (realizzazione recinzione)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n.1760/73 del 09/06/1973 (ristrutturazione primo piano)
- DIA DEL 13/11/1997 (realizzazione di un locale ad uso lavanderia al piano terreno)

I fabbricati, a meno di piccole discordanze nella disposizione interna, sono conformi agli atti autorizzativi; con riferimento alla metodologia di stima adottata non si ritiene di dover valutare costi aggiuntivi per oneri di regolarizzazione urbanistica.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile di cui alla presente relazione di stima è stato edificato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 6286 di P.G. 1967 del 31/07/1969 (Costruzione nuova sede SEAB)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 6286 di P.G. 1968 del 1973 (Installazione tettoia metallica prefabbricata)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 6286 di P.G. 1968 del 10/01/1974 (Variante al progetto di costruzione sede SEAB)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1125 di P.G. 1974 del 09/07/1974 (Ampliamento capannone)
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.101/1987 N. 18287 DI PG. del 05/06/1987 (ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.253/1987 N. 18287 DI PG. del 04/11/1987 (variante alla ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.279/1987 N. 18287 DI PG. del 16/11/1987 (variante alla ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.140/1988 N. 18287 DI PG. del 31/05/1988 (variante alla ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.361/1988 N. 18287 DI PG. del 24/11/1988 (variante alla ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 09/08/2007 (ristrutturazione, nuova suddivisione interna)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 17/01/2008 (ristrutturazione, nuova suddivisione interna - variante alla precedente)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 30/04/2008 (ristrutturazione, nuova suddivisione interna - variante alla precedente)

L'immobile è agibile in seguito a Dichiarazione di Agibilità di Edifici destinati ad Attività Economiche del 28/11/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

La zona uffici evidenzia piccole difformità nelle divisioni interne; il costo di regolarizzazione urbanistica sarà valutato in sede di stima."

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 **19 settembre 2025**.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base € **501.500,00** e offerta minima € **376.125,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **10.000,00** 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 16 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 13 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 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 23 T 03211 11500 052959748580 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 23 T 03211 11500 052959748580 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 13 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.

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 23 T 03211 11500 052959748580 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di

qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

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

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

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.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, 22 settembre 2025

lotto UNICO

PB € 501500,00
OM € 376125,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il professionista delegato
notaio Giampiero Pondrano Altavilla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

