

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **195/2021**

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

**1<sup>^</sup> vendita**

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

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Andrea Felicetti**

**VISTA**

l'ordinanza in data 6 dicembre 2022 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 "**Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - ASTETELEMATICHE**";

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

che il giorno **10 DICEMBRE 2025** alle ore **16:00** 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**

Proprietà di casa unifamiliare su due livelli con cortile esclusivo, il tutto ubicato in Comune di Roncoferraro (MN), Frazione di Casale, Via Randaccio n. 95 e censito come segue:

Comune di **RONCOFERRARO (H541) (MN)**

Catasto Fabbricati

\* foglio **69**, particella **56**, sub **310**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 102 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita euro 138,41, Via Randaccio n. 95, piano T-1.

**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 - Casa colonica ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio 95*

**CONFINI**

**LOTTO 1°**

*BENE 1) - Fg. 69- mapp. 56 sub 310 - A/3 - vani 4,5*

*Confini da Nord in senso orario:*

*- Altra ditta, Area sub 53*

*- Altra ditta, unità abitativa \_OMISSIS\_*



<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

*- Cortile e Strada Comunale Randaccio  
- Altra ditta, unità abitativa OMISSIS*

#### **DATI CATASTALI**

##### *Corrispondenza catastale*

*In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, si è riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ad eccezione della mancata rispondenza:*

##### *Lotto 1 - Bene 1*

*-Al PT.: delle finestre in cucina concessione, abbattimento di una tramezza al P. T. e chiusura di due aperture e trasposizione di una porta nel bagno.*

*-Al 1°P: selle finestre, finestre regolarmente prevista nelle tavole progettuali e chiusura di una apertura che collegava il disimpegno; mancanza di uno scalino che conduce in una camera da letto.*

*Si è presentata una pratica Docfa di variazione*

*-Nuovi dati catastali: Fog. 69 - mapp. 56 - sub 310*

**IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA REGOLAZIONE, AGGIORNAMENTO e RETTIFICA CATASTALE per entrambi beni**

*-Pratica DOCFA prot. MN 0028909 del 18/07/2022*

*-Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 18/07/2022 (map 61)*

*-Elaborato Planimetrico del 18/07/2022*

*-Elenco Subalterni del 18/07/2022*

#### **PATTI**

*L'immobile pignorato risulta ad oggi libero da persone ma impegnato da cose (mobilio, masserizie e suppellettili varie ecc.)*

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

*Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, la seguente Pratica Edilizia, ed i relativi atti di assenso è dotate di documentazione grafica molto scarna, LOTTO 1 e 2 - BENE N° 1 e 2 - Costruzioni antecedente al 01/09/1967*

*Dal Comune viene riferito che Non sussistono altre pratiche edilizie antecedenti alla sotto indicata pratica in sanatoria.*

*-Pratica Edilizia in sanatoria n° 554 del 17/11/1994 prot. n° 4541 (Lotto 1:Costruzione bagno interno e Per il Lotto 2 Costruzione di due rustici in legno e lamiere ondulate)*

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

*Dalle Verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame mediante l'accesso agli atti tecnici contenuti nelle varie Pratica Edilizie, identificando quella iniziale sopra citata e, nonché dai sopralluoghi eseguiti al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, sono emerse alcune diversità e difformità NON sostanziali ed altre di tipo minore, tra il quanto si rinviene come "insieme costruito" e le planimetrie progettuali.*

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

### **DIFFORMITÀ:**

- P1° Spostamento delle finestre e chiusura di una apertura.
- PT. Abbattimento di una tramezza Spostamento delle finestre e chiusura di una apertura
- Altezza dei locali sotto i ml.2,70 ma ugualmente conformi al costruzioni del tempo e sanabili in deroga ai nuovi e attuali regolamenti edilizi comunali.

### **REGOLARIZZAZIONE e PROCEDURE:**

Allo Stato Attuale l'immobile pignorato risulta **NON** Totalmente CONFORME ai Titoli Edilizi. Detta situazione illecita sotto il profilo autorizzativo edilizio è sanabile mediante una procedura di Sanatoria "per conformità", corredata da tutte le documentazioni e/o dichiarazioni di idoneità statica e con il relativo pagamento della sanzione amministrativa, la cui somma definitiva si rammenta, viene determinata dal Comune al termine della sua istruttoria tecnica.

Per il Lotto 1 bene 1

In via previsionale il C.T.U. stima un costo totale di Euro 3.500,00 per il conseguimento della Sanatoria edilizia, sanzione e spese tecniche comprese, **FATTO SALVO COMUNQUE QUANTO VORRÀ' DETERMINARE IL COMUNE.** (Escluso la eventuale verifica strutturale)

Spese prettamente tecniche € 2.500,00

-Rilievi- Progettazione - Elaborati Grafici - Presentazione documentazione varia

-Collaudi Statici, Spese Legali

Spese Amministrative € 1.000,00

Sanzioni Amministrative, Ammende e Oblazioni, Costi di urbanizzazione Costo di Costruzione ecc.

Detto Costo è stato tenuto presente nella Valutazione del Bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico."

### **Lotto 2**

Proprietà di fabbricato collabente con terreno di pertinenza, separato dal Bene 1 del Lotto 1, ubicato in Comune di Roncoferraro (MN), Frazione di Casale, Via Randaccio CM e censito come segue:

Comune di **RONCOFERRARO (H541) (MN)**

Catasto Fabbricati

\* foglio **69**, particella **61**, sub **1**, categoria **F/2**, Via Randaccio n. CM, piano T.

### **Perizia**

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

"**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Rudere ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio CM

**CONFINI**

**LOTTO 2°**

**BENE 2) - Fg. 69 - mapp. 61 - sub 1 - (F/2) in E.U.**

Confini da Nord in senso orario:

- Altra ditta, Area sub 263

- Altra ditta, Area sub 263

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

- Strada Comunale Randaccio  
- Altra ditta, Area sub 121 e 105

#### DATI CATASTALI

*Corrispondenza catastale*

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

*Lotto 2 - Bene 2 -Si è presentata una pratica Docfa di variazione con un nuovo subalterno per separarlo dal graffato al mappale 56 e costituire un variazione di categoria in F/2 (Unità Collabenti) - Nuovi dati catastali: Fog. 69 - mapp. 61 - sub 1*

**IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA REGOLAZIONE, AGGIORNAMENTO e RETTIFICA CATASTALE:**

- Pratica DOCFA prot. MN 0028909 del 18/07/2022
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 18/07/2022 (map 61)
- Elaborato Planimetrico del 18/07/2022
- Elenco Subalterni del 18/07/2022

#### PATTI

*L'immobile pignorato risulta ad oggi libero da persone ma impegnato da cose masserizie e cose varie ecc.)*

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**LOTTO 2° BENE n° 2**

*-Trattasi di un terreno classificato Ente Urbano si cui insistevano due rustici in legno e copertura in lamiera ora abbattuti da eventi atmosferici e/o demoliti trasformati dal CTU in categoria F/2. Le macerie sono ancora presenti in loco assieme ad altre masserizie e/o rifiuti. Sono pure presenti cespugli ed erbacce di varia altezze.*

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

*Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, la seguente Pratica Edilizia, ed i relativi atti di assenso è dotate di documentazione grafica molto scarna,*

**LOTTO 1 e 2 - BENE N° 1 e 2 -Costruzioni antecedente al 01/09/1967**

*Dal Comune viene riferito che Non sussistono altre pratiche edilizie antecedenti alla sotto indicata pratica in sanatoria.*

*-Pratica Edilizia in sanatoria n° 554 del 17/11/1994 prot. n° 4541 (Lotto 1:Costruzione bagno interno e Per il Lotto 2 Costruzione di due rustici in legno e lamiera ondulate)*

*I fabbricati ora sono Collabenti e diroccati.*

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Gli immobili sopra indicati costituenti il Lotto 1 ed il Lotto 2 erano già precedentemente

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

identificati come segue:

N.C.E.U. del Comune di Roncoferraro:

- foglio 69, particella 56 sub. 7 - graffato con particella 61.

### Destinazione urbanistica

Il responsabile dell'area tecnica del Comune di Roncoferraro, in data 7 novembre 2024, certifica che:

"- I mappali n° 56 e 61 del fg. 69 sono compresi nell'attuale PGT come "AREE AGRICOLE STRATEGICHE A VALENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA – AGRICOLI 4" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dagli artt. 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

- I mappali n° 56 e 61 del fg. 69 sono compresi nell'attuale PGT come "FASCIA DI RISPETTO PER ALLEVAMENTO SUINI" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dalla tavola DP02p del Documento di Piano e dal vigente Regolamento d'Igiene Locale del Comune di Roncoferraro".

### Stato occupazione

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

"Lotto 1: LIBERO

Lotto 2: LIBERO".

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 **27 agosto 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 1:** prezzo base € **25.500,00** e offerta minima € **19.125,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro **UN MINUTO**.

**Lotto 2:** prezzo base € **7.650,00** e offerta minima € **5.738,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **1.000,00** entro **UN MINUTO**.

### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 5 dicembre 2025**.

**I bonifici** di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 2**

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

**dicembre 2025.** Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

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

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

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

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:**

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero / cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: la fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- se l'offerente è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

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 47 L 03267 11500 0003 0000 0160 IT03T0321111500052728636740 - 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 47 L 03267 11500 0003 0000 0160 IT03T0321111500052728636740 - 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 2 dicembre 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

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 47 L 03267 11500 0003 0000 0160 IT03T0321111500052728636740 - 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

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

fondario, 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

<b>Lotto 1</b>	PB € 25500,00 OM € 19125,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 7650,00 OM € 5738,00

vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progressitalia.it](http://www.progressitalia.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](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://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](mailto: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](mailto: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, 28 agosto 2025

il professionista delegato  
**notaio Andrea Felicetti**