

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 206/2022

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

2^ vendita - Lotto 3

3^ vendita - Lotto 4

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Rachele Campanini**

#### VISTA

l'ordinanza in data 10 novembre 2023 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 **28 GENNAIO 2026** 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 3

Proprietà di due porzioni di capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale e di un appezzamento di terreno costituente il cortile comune delle due porzioni di fabbricato, in Castel d'Ario (MN), via Dell'Industria 9, il tutto censito come segue:

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**

#### Catasto Fabbricati

- \* foglio **11**, particella **69**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 950 mq, superficie catastale totale 981 mq, rendita euro 1.766,28, Via Dell'industria Lavoro E Artigianato n. 9, piano T;
- \* foglio **11**, particella **247**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 927 mq, superficie catastale totale 958 mq, rendita euro 1.723,52, Via Dell'industria Lavoro E Artigianato n. 9, piano T, oltre alla proporzionale quota sulle parti comuni, identificate come segue:
- \* foglio **11**, particella **246**, **BCNC**, Via Del Lavoro, piano T.

#### Lotto 4

Proprietà di appezzamenti di terreno edificabili in Castel d'Ario (MN), via dell'Artigianato, il tutto censito come segue:

Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**

#### Catasto Terreni

- \* foglio **11**, particella **383**, **semin irrig cl. 2**, mq 356, RD 3,59, RA 3,40;
- \* foglio **11**, particella **385**, **semin irrig cl. 2**, mq 4.999, RD 50,34, RA 47,76;
- \* foglio **11**, particella **386**, **semin irrig cl. 2**, mq 4.909, RD 49,44, RA 46,90;
- \* foglio **11**, particella **388**, **semin irrig cl. 2**, mq 779, RD 7,85, RA 7,44;
- \* foglio **11**, particella **382**, **seminativo cl. 2**, mq 95, RD 0,93, RA 0,79;

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

- \* foglio 11, particella 389, **seminativo cl. 2**, mq 2.473, RD 24,14, RA 20,44;
- \* foglio 11, particella 457, **semin irrig cl. 2**, mq 19.269, RD 194,06, RA 184,10;
- \* foglio 11, particella 458, **semin irrig cl. 2**, mq 825, RD 8,31, RA 7,88;
- \* foglio 11, particella 461, **semin irrig cl. 2**, mq 39, RD 0,39, RA 0,37;
- \* foglio 11, particella 462, **semin irrig cl. 2**, mq 456, RD 4,59, RA 4,36;
- \* foglio 11, particella 467, **seminativo cl. 2**, mq 91, RD 0,89, RA 0,75.

La Professionista Delegata informa che dall'esame della documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono state trascritte le seguenti formalità:

**1) atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.** del 05/04/2013 Numero di repertorio 76987/21794 Notaio ARALDI OMERO Sede MANTOVA trascritto il 08/04/2013 nn. 3575/2480; **tale formalità non sarà cancellata in sede di emissione del decreto di trasferimento.**

Nel quadro "D" della nota di trascrizione sopra richiamata è precisato, tra l'altro, quanto segue: *"Articolo 2 Costituzione del vincolo di destinazione. La società' \*\*\*\*\* , assoggetta a vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., senza che ciò importi alcun effetto traslativo della proprietà che resta, dunque, in capo alla concedente, i beni immobili ubicati in comune di Casteldario (MN) meglio descritti nel Quadro B e che devono considerarsi qui per integralmente ripetuti e trascritti. Articolo 3 Scopo del vincolo di destinazione e beneficiari. Il vincolo di destinazione in oggetto e' costituito allo scopo di tutelare le ragioni di credito dei beneficiari a favore dei quali il vincolo e' costituito nella previsione di assecondare la ristrutturazione della situazione debitoria della stessa società' garantita \*\*\*\*\* nel rispetto della "par condicio creditorum" e consentire a quest'ultima il perseguimento della propria esdebitazione. i beni immobili che ne costituiscono l'oggetto dovranno pertanto essere specificamente destinati a tale finalità mediante il ricavato dalla loro vendita e/o il loro eventuale proficuo impiego locativo. beneficiari del vincolo di destinazione sono i creditori potenziali della società', come indicati nel presente atto, in virtù degli impegni fideiussori assunti dalla disponente a favore della \*\*\*\*\* ; Articolo 4. Durata del vincolo di destinazione. Salvo quanto previsto al successivo articolo 5, il vincolo di destinazione costituito con il presente atto avrà una durata di anni 20 (venti), salvo eventuale sua risoluzione per le ipotesi di cui infra e con decorrenza dalla data del 5.4.2013."*

*Risulta, inoltre, l'annotazione a margine n. 684 del 11/05/2022 - modifica di atto di destinazione dal seguente tenore: "- Premesso - che con atto Araldi la società' \*\*\*\*\* ha vincolato, ai sensi dell'art. 2645-ter cod. civ., alcuni suoi beni immobili al soddisfacimento di alcuni creditori della società' \*\*\*\*\*; che, all'uopo, ai sensi dell'art. 6 del predetto atto, e' stata nominata quale gestore, titolare dei poteri di amministrazione ordinaria e straordinaria nonché di disposizione dei beni oggetto del medesimo vincolo, la signora \*\*\*\*\* - che la stessa ha rinunciato alla carica di gestore e la società' ha nominato quale gestore il signor \*\*\*\*\*".*

**2) servitu' di distanza** trascritta il 30/10/2009 nn. 13602/7795 - Foglio 11 Particella 246 a favore \*\*\*\*\*.

**3) convenzione edilizia** trascritta il 06/03/2001 ai nn. 2885/1920, a favore Comune di Castel D'Ario (MN);

**4) convenzione edilizia** trascritta il 29/09/2003 ai nn. 13464/8240, a favore Comune di Castel D'Ario (MN);

**5) convenzione edilizia** trascritta il 18/01/2006 ai nn. 924/608, a favore Comune di Castel D'Ario (MN).

#### **Destinazione urbanistica**

Il responsabile del servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel D'Ario, in data 19 novembre 2024,

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

### ATTESTA

"che la Destinazione Urbanistica dei terreni di seguito specificati, in data 19/11/2024 è la seguente:

- Fg. 11; Mappali: 458-461

è inserito completamente come zona:

Art. 18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

interessato completamente come:

aree e fasce di rispetto - Art. 20.2.b "rete ferroviaria"

- Fg. 11; Mappali: 457-462

è inserito completamente come zona:

"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale - AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI

interessato in parte come:

aree e fasce di rispetto - Art. 20.2.b "rete ferroviaria"

- Fg. 11; Mappali: 382-383-385-388-389-467

è inserito completamente come zona:

"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale - AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI

- Fg. 11; Mappale: 386

è inserito in parte come zona:

Art. 18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

è inserito in parte come zona:

Art. 18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale - VIABILITA' DI DISTRIBUZIONE AI LOTTI INTERNI DEI NUOVI PIANI ATTUATIVI

è inserito completamente come zona:

Art. 18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale - AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI

- Fg. 11; Mappali: 69-246-247-250-277-281-506

è inserito completamente come zona:

"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale".

### Stato occupazione

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

"Lotto 3: occupato con contratto di locazione opponibile.

Lotto 4: Libero."

### Perizia

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

"LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
- Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9

CONFINI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il capannone Mapp.69 confina a Nord con il Mapp.246, a Est con il Mapp.247, a Sud con il Mapp.246 e a Ovest con il Mapp.246.

Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di Castel D'Ario (MN).



<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9**

*Il capannone Mapp.247 confina a Nord con il Mapp.246, a Est con il Mapp.248, a Sud con il Mapp.246 e a Ovest con il Mapp.69.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di Castel D'Ario (MN).*

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9**

*Il Mapp.246 confina a Nord con Mapp.216, Mapp.247 e Mapp.69, a Est con Mapp.213, Mapp.159, Mapp.248 e Mapp.69, a Sud con Mapp.248, Mapp.1222, Mapp.69 e Mapp.247 e a Ovest con Mapp.508.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).*

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

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

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9**

*L'accesso al capannone, Mapp.69, avviene dalla pubblica Via dell'Industria n°9 dopo aver attraversato un ampio cortile, Mapp.246, che sul lato Nord del fabbricato consente l'ingresso sia al passo carraio che pedonale. Più precisamente i portoni carrai del fabbricato sono due, però uno non viene utilizzato da tempo, infatti l'edera si è impadronita di tutto il secondo portone.*

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9**

*L'accesso al capannone, Mapp.247 avviene dalla pubblica Via dell'Industria n°9 dopo aver attraversato un ampio cortile, Mapp.246, che sul lato Nord del fabbricato consente l'ingresso sia al passo carraio che pedonale. Più precisamente i portoni carrai del fabbricato sono due, però uno non viene utilizzato da tempo, infatti l'edera si è impadronita di tutto il secondo portone.*

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9**

*L'appezzamento di terreno, Mapp.246, è un cortile comune alle due porzioni di fabbricati Mapp.69, e Mapp.247, entrambe affittate dall'esecutato a \*\*\*\*\*.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9**

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9**

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

*Con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel D'Ario (MN), con domanda pec del CTU indirizzata al Sindaco in data 17/02/2023 ore 11:26 e successivo rinnovo della domanda con pec in data 24/02/2023 ore 17:30, si sono rilevati o seguenti documenti:*

*Relativamente alla porzione di capannone uso artigianale, individuata al Fg.11 Mapp.250 (oggi Mapp.250 Sub.1) del presente Comune, e inizialmente nell'anno 1992 facente parte del complesso di un unico lunghissimo capannone individuato dal Mapp.69-Mapp.212, le Concessioni Edilizie sono regolari e precisamente:*

*-C.E. n°1100 protocollo 901 del 29/05/1992 emessa per il fabbricato Mapp.69-Mapp.212 del Fg.11;*

*-Denuncia di Inizio Lavori per la C.E. n°1100 in data 24/06/1992 da parte BRENTARO SNC;*

*-C.E. n°1100/A protocollo 4315 del 11/09/1992 in VARIANTE alla C.E. n°1100 del 29/05/1992, per il fabbricato Mapp.69-Mapp.212 del Fg.11;*

*-ORDINANZA a EDILINFISSI di sospensione lavori autorizzati con C.E. n°1100 del 29/05/1992 datata 06/02/1993 P.G. 1244 per difformità volumetriche fabbricato;*

*-C.E. n°1100/B protocollo 1347 del 16/02/1993 in VARIANTE alla C.E. n°1100 del 29/05/1992 per il fabbricato Mapp.69-Mapp.212 del Fg.11;*

*-ORDINANZA di REVOCA della sospensione lavori autorizzati datata 20/02/1993 avendo la Ditta EDILINFISSI presentato C.E. in VARIANTE n°1100/B;*

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

- C.E. n°1100/C protocollo 3325 del 05/07/1993 per il fabbricato Mapp.69-Mapp.212 del Fg.11;
- Permesso di AGIBILITA' N.1100/C con decorrenza dal 10/02/1994 per porzione di capannone Mapp.69 del Fg.11;
- Proroga concessione edilizia N.1100/92 del 19/05/1995 prot.4030 per ultimazione lavori per la costruzione edificio prefabbricato uso laboratorio artigianale sito in Castel D'Ario (MN) Via ROPPI Z.A.I. su terreno censito in catasto Fg.11 Mapp.69-Mapp.212;
- Proroga concessione edilizia N.1100/92 del 05/04/1996 prot.2969 per ultimazione lavori per la costruzione edificio prefabbricato uso laboratorio artigianale sito in Castel D'Ario (MN) Via ROPPI Z.A.I. su terreno censito in catasto Fg.11 Mapp.69-Mapp.212;
- C.E. n°98/012 del 28/02/1998 per opere di MURATURA DI TAMPONAMENTO esterna e creazione di locali accessori all'interno del capannone artigianale sul fabbricato catastalmente individuato al Fg.11 Mapp.250;
- il tutto con allegati e tavole di progetto.
- APE non è più obbligatorio.

-Non esiste la DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' dell'impianto elettrico;

-Non esiste la DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' dell'impianto termico;

-Non esiste la DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' dell'impianto idrico

#### LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

#### CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.383 confina a Nord con Mapp.385, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.283 e a Ovest con Mapp.386.

Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.385 confina a Nord con Mapp.386, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.283 e a Ovest con Mapp.386.

Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.386 confina a Nord con Mapp.462 e Mapp.457, a Est con Mapp.465 e Mapp.388, a Sud con Mapp.388 e Mapp.385 e a Ovest con Mapp.283.

Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.388 confina a Nord con Mapp.386, a Est con Mapp.391, a Sud con Mapp.386 e a Ovest con Mapp.386.

Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Il Mapp.382 confina a Nord con Mapp.383, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.283.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).*

**BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Bene n°11) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.389 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.*

*Il Mapp.389 confina a Nord con Mapp.385, a Est con Mapp.465, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.382.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).*

**BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Il Mapp.457 confina a Nord con Mapp.458 e Mapp.459, a Est con Mapp.460 e Mapp.467, a Sud con Mapp.465 e Mapp.386 e a Ovest con Mapp.462.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).*

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Il Mapp.458 confina a Nord con Mapp.46, a Est con Mapp.459, a Sud con Mapp.457 e a Ovest con Mapp.461.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).*

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Il Mapp.461 confina a Nord con Mapp.46, a Est con Mapp.458, a Sud con Mapp.462 e a Ovest con Mapp.283.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).*

**BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Il Mapp.462 confina a Nord con Mapp.461, a Est con Mapp.457, a Sud con Mapp.386 e a Ovest con Mapp.283.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).*

**BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Il Mapp.467 confina a Nord con Mapp.457, a Est con Mapp.469, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.457.*

*Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).*

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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



<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

**BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Bene n°6) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.*

*Il Bene n°6) fa parte del Lotto n°4.*

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Ved. bene 6*

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Ved. bene 6*

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Ved. bene 6*

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO**

*Ved. bene 6*

**BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA**

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

*DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI*

*BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Bene n°6) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.*

*L'unità immobiliare Mapp.383 del Fg.11 non è soggetta ad alcuna servitù.*

*BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6*

*BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO*

*Ved. bene 6."*

Nell'integrazione alla perizia depositata il 22/05/2024, inoltre, il CTU precisa quanto segue:



<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

"Il sottoscritto CTU il 22/03/2023 alle ore 9:30 ha eseguito, fra gli altri beni, il sopralluogo dei due capannoni affittati \*\*\*\*\* ed al relativo cortile di ingresso, e precisamente agli immobili identificati al NCEU del Comune di Castel D'ARIO (MN) al Fg.11 Mapp.69 per il Bene n°3, capannone, al Fg.11 Mapp. 247 per il Bene n°4, capannone, e al Fg.11 Mapp.246 per il Bene n°5, terreno costituente il cortile di ingresso ai due capannoni, alla presenza continua dell'esecutato \*\*\*\*\* e dell'Ing. \*\*\*\*\* collaboratore di Studio del CTU. \*\*\*\*\* ha informato il sottoscritto CTU che i due capannoni affittati alla \*\*\*\*\* avevano la copertura realizzata in lastre ondulate di fibrocemento-amianto risalenti ai lavori di costruzione dei capannoni nell'anno 1995. Infatti il sottoscritto CTU nella stima dei due sopradetti capannoni, pur non avendolo menzionato, ha tenuto conto nella stima di tale criticità applicando un valore di €.150,00 al mq. contro €. 250,00 al mq. stimati per il Bene n°1, capannone affittato alla \*\*\*\*\* identificato al Fg.11 Mapp.281 Sub.1 graffiato al Mapp.277 Sub.1, che non aveva la copertura in lastre di fibrocemento-amianto."

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 **12 novembre 2025**.

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

**La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:**

**LOTTO 3:** prezzo base € **250.130,00** e offerta minima € **187.598,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **5.000,00** entro **UN MINUTO**.

**LOTTO 4:** prezzo base € **196.746,00** e offerta minima € **147.560,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **5.000,00** entro **UN MINUTO**.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 23 gennaio 2026**.

**I bonifici** di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 20 gennaio 2026.**

Si precisa che, 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

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

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;

- 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 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:

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

- 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 alla procedura con codice IBAN: IT 96 D 07076 11500 0000 0030 4283 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 96 D 07076 11500 0000 0030 4283 - 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 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



<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

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 alla procedura con codice IBAN: IT 96 D 07076 11500 0000 0030 4283 - 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 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

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

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.;
- 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.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progessitalia.it](http://www.progessitalia.it);

<b>lotto 3</b>	PB € 250130,00 OM € 187598,00
<b>lotto 4</b>	PB € 196746,00 OM € 147560,00

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.

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...) potranno 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, 13/11/2025

il professionista delegato  
notaio Rachele Campanini