

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 227/2022

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

4^ vendita

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
TELEMATICA SINCRONA MISTA

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Pierpaolo Iacoppe**

## VISTA

l'ordinanza 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 **4 FEBBRAIO 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 UNICO**

Proprietà di abitazione disposta su due piani più piano sottotetto e garage posto al piano terra, in un edificio di due piani fuori terra in Comune di Quistello (MN), via Zambone n. 8, il tutto censito come segue:

Comune di **QUISTELLO (H143) (MN)**Catasto Fabbricati

\* foglio **50**, particella **214**, sub **5**, categoria **A/7**, classe 6, consistenza 16 vani, superficie catastale totale 706 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 706 mq, rendita euro 1.900,56, Via Zambone n. 8, piano T-1-2;

\* foglio **50**, particella **214**, sub **6**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 73 mq, superficie catastale totale 82 mq, rendita euro 139,49, Via Zambone n. 8, piano T.

**Stato occupazione**

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

*"Lotto unico: occupato dall'esecutato".*

**Perizia**

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

*" OMISSIS "*

**CONFINI**

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8*

*L'abitazione confina a Nord-Est con cortile stessa proprietà Mappale 214 e con unità garage stessa*

proprietà Mappale 214 Sub. 6, a Sud-Est e Sud-Ovest confina con cortile stessa proprietà Mappale 214 a Nord-Ovest confina con cortile stessa proprietà Mappale 214 e con unità garage stessa proprietà Mappale 214 Sub. 6. (vedasi Allegato 2 e 3)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

L'unità garage confina a Nord-Est e Nord-Ovest con cortile stessa proprietà Mappale 214 mentre a Sud-Est e Sud-Ovest con unità stessa proprietà Mappale 214 Sub. 5. (vedasi Allegato 2 e 3)

OMISSIS

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8- OMISSIS -**

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

OMISSIS

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

In seguito all'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Giampaolo Fabbì allegata alla procedura si riportano i seguenti vincoli: - Atto di vincolo di non edificazione in data 22/05/1984 n. 749/58 Rep. Notaio Eramo trascritto a Mantova il 06/066/1984 n.ri: 4818 RG 3351 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* relativamente al bene Fg. 50 Mappale 109 per ha.1.68.60; - Atto di vincolo di non edificazione in data 25/07/1997 n. 80651 Rep. Notaio Bellutti trascritto a Mantova 22/08/1997 n.ri: 7808 RG 5492 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* relativamente al bene Fg. 50 Mappale 30 per ha.1.40.60; - Atto di vincolo di destinazione in data 25/07/1997 n. 80651 Rep. Notaio Bellutti trascritto a Mantova il 22/08/1997 n.ri: 7809 RG 5493 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* relativamente al bene Fg. 50 Mappale 30 per ha.1.40.60; (vedasi Allegato 8)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

In seguito all'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Giampaolo Fabbì allegata alla procedura si riportano i seguenti vincoli: - Atto di vincolo di non edificazione in data 22/05/1984 n. 749/58 Rep. Notaio Eramo trascritto a Mantova il 06/066/1984 n.ri: 4818 RG 3351 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* relativamente al bene Fg. 50 Mappale 109 per ha.1.68.60; - Atto di vincolo di non edificazione in data 25/07/1997 n. 80651 Rep. Notaio Bellutti trascritto a Mantova il 22/08/1997 n.ri: 7808 RG 5492 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* relativamente al bene Fg. 50 Mappale 30 per ha.1.40.60; - Atto di vincolo di destinazione in data 25/07/1997 n. 80651 Rep. Notaio Bellutti trascritto a Mantova il 22/08/1997 n.ri: 7809 RG 5493 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* relativamente al bene Fg. 50 Mappale 30 per ha.1.40.60; (vedasi Allegato 8)

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data posteriore il 1 Settembre 1967. Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Quistello (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:*

*- Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione immobile danneggiato dal sisma Prot. 8242 del 4/12/2013. La pratica è stata annullata.*

*- Permesso di costruire in sanatoria per opere interne all'immobile Prot. 8481 del 11/12/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\*.*

*- Permesso di costruire per demolizione e fedele ricostruzione immobile danneggiato dal sisma 2012 Prot. 8927 del 30/12/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\*.*

*- SCIA di variante al PDC 8927/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\* Prot. 3527 del 03/06/2015.*

*- Richiesta di proroga del termine di fine lavori del PDC n.8927/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\* e autorizzato con autorizzazione n. 5/2018 Prot. 27853/18 il 15/05/2018.*

*- Richiesta di proroga del termine di fine lavori del PDC n.8927/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\* e autorizzato con autorizzazione n. 29/2019 Prot. 34647/19 il 04/06/2019.*

*- Comunicazione di fine lavori strutturali Prot.0948 del 29/04/2019 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\*.*

*- Segnalazione certificata di agibilità Prot.43189/2019 del 24/06/2019 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\* (vedasi Allegato 6)*

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

*Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*

*Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

*Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Quistello (MN) e dal sopralluogo effettuato è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, sia conforme allo stato attuale dei luoghi. (vedasi Allegato 6)*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

*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.*

*Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data posteriore il 1 Settembre 1967. Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Quistello (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni: - Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione immobile danneggiato dal sisma Prot. 8242 del 4/12/2013. La pratica è stata annullata.*

*- Permesso di costruire in sanatoria per opere interne all'immobile Prot. 8481 del 11/12/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\*.*

*- Permesso di costruire per demolizione e fedele ricostruzione immobile danneggiato dal sisma 2012 Prot. 8927 del 30/12/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\*.*

*- SCIA di variante al PDC 8927/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\* Prot. 3527 del 03/06/2015.*

*- Richiesta di proroga del termine di fine lavori del PDC n.8927/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\* e autorizzato con autorizzazione n. 5/2018 Prot. 27853/18 il 15/05/2018.*

*- Richiesta di proroga del termine di fine lavori del PDC n.8927/2014 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\* e autorizzato con autorizzazione n. 29/2019 Prot. 34647/19 il 04/06/2019.*

*- Comunicazione di fine lavori strutturali Prot.0948 del 29/04/2019 presentato dal proprietario*



signor \*\*\*\*\*.

- Segnalazione certificata di agibilità Prot.43189/2019 del 24/06/2019 presentato dal proprietario signor \*\*\*\*\* (vedasi Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Quistello (MN) e dal sopralluogo effettuato è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, sia conforme allo stato attuale dei luoghi. (vedasi Allegato 6)

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**OMISSIS**

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

L'unità ha in comune con l'unità di altra proprietà individuate ai Mappale 221, il pozzo d'acqua posto sul fianco dell'immobile tra l'edificio oggetto dell'esecuzione e quello di altra proprietà. (vedasi Allegato 3)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8**

L'unità ha in comune con l'unità di altra proprietà individuate ai Mappale 221, il pozzo d'acqua posto sul fianco dell'immobile tra l'edificio oggetto dell'esecuzione e quello di altra proprietà. (vedasi Allegato 3)".

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 **18 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 UNICO:** prezzo base € 146.666,00 e offerta minima € 110.000,00;

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 30 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 27 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 dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

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

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

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

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

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

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

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

- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;

- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

Standardization.

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

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 90 giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 96 R 07076 11500 0000 0030 4418 - 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 R 07076 11500 0000 0030 4418 - 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 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 R 07076 11500 0000 0030 4418 - 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 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);

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).

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@soverno.com](mailto:immobiliaremantova@soverno.com)) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail [info@notaresmn.it](mailto:info@notaresmn.it) (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Mantova, 19/11/2025.

il professionista delegato  
notaio Pierpaolo Iacoppe