

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura esecutiva immobiliare n. 233/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Professionista delegato alla vendita: Avv. Cristian Sarzi Sartori

LOTTO UNICO

PB: Euro 51000,00

OM: Euro 38250,00

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA MISTA
II° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Cristian Sarzi Sartori, avvocato in Mantova (MN),
via Chiassi n. 42

VISTA

L'ordinanza 10.02.2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione - Dott. Mauro Pietro Bernardi, lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della suindicata procedura esecutiva, nominando quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società Astalegale.net spa (www.spazioaste.it)

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., che il giorno **17/settembre/2026 alle ore 14:00 e seguenti**, presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), SALA 3 - avrà luogo la vendita sincrona mista, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

BENE N° 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà appartamento al piano terra di un fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9, a circa un km a sud dal centro di Mottella, nella zona produttiva adiacente a Via Brennero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

CONFINI

Nord: corte comune e Foglio 20 Mappale 698

Est: corte comune e altra unità di altra proprietà

Sud: corte comune e Foglio 20 Mappale 320 Sub 301 (bene n. 3)

Ovest: corte comune e Foglio 20 Mappale 246

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 9, Categoria A3, graffato mapp. 320 sub. 303

Corrispondenza catastale



Al momento del sopralluogo del perito non vi era corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 15/03/2007, non corrispondeva all'effettivo stato dei luoghi in quanto le spalle tra i due vani della cucina venivano rappresentate più corte.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sono state redatte nuove schede planimetriche catastali con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione è cambiato l'identificativo catastale ed il rustico (bene n. 2) è stato identificato con scheda propria (Foglio 20 Mappale 320 Sub 302).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato conservativo anche se con finiture piuttosto datate.

PARTI COMUNI

L'area cortiliva attorno all'abitazione è in comune con l'unità abitativa ubicata ai piani primo e sottotetto e non oggetto di esecuzione.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto occupato dal nucleo familiare del soggetto esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

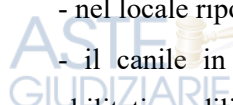
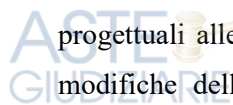
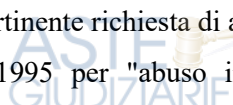
L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli artt.31-39 del Piano delle Regole.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Trattandosi di unico lotto si riporta di seguito l'elenco di tutte le pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di relazione:





- Licenza di Costruzione n. 123 del 15/05/1962 per "la costruzione di un nuovo fabbricato" con Certificato di Abitabilità rilasciato il 24/12/1962 (bene n. 1);
- Licenza di Costruzione n. 8 del 13/02/1965 per "la costruzione di un garage" (unità di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione immobiliare);
- Licenza di Costruzione n. 60 del 16/07/1970 per "la costruzione di un rustico" (bene n. 2);
- Concessione Edilizia n. 112 del 17/12/1977 per "la costruzione di garage" (bene n. 2 parte - dalla lettura della pratica si evince che per l'intervento in argomento non è stato correttamente completato l'iter amministrativo con la presentazione della pertinente richiesta di agibilità);
- Condono Edilizio n. 190 Prot. n. 1813/86 del 24/01/1995 per "abuso in fabbricato residenziale" con Certificato di Agibilità rilasciato il 21/04/1995 (unità di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione immobiliare);
- Concessione Edilizia n. 109 del 01/09/1989 Prot. n. 99/89 per "la sostituzione di una finestra con una porta" (bene n. 1);
- Concessione Edilizia n. 106 del 14/08/1991 Prot. n. 63/91 per "la modifica di recinzione esistente".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate, rispetto a quanto indicato sugli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra indicate, le seguenti difformità consistenti in modifiche della distribuzione interna e prospettiche, nonché il modesto ampliamento in altezza del rustico (meglio descritto al bene n. 2) e la creazione di un nuovo volume accessorio destinato ad autorimessa (meglio descritto al bene n. 3) e canile.

Per il bene n. 1:

- le autorimesse previste sono state trasformate in vani d'abitazione ed accorpate agli adiacenti vani pranzo e cucina;
- è stato realizzato il vano centrale termica sul lato ovest del fabbricato con accesso diretto dall'esterno;
- non è stato realizzato l'antibagno;
- nel locale ripostiglio è stato realizzato un vano lavanderia;
- il canile in muratura sul retro dell'autorimessa è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Per la descrizione delle difformità riferite ai beni n. 2 e 3 si rimanda ai pertinenti paragrafi.





Relativamente alla sanabilità delle difformità dell'intero lotto, si può attestare che per dette opere è possibile ottenere giusto accertamento di conformità ovvero provvedere alla messa in pristino, rimanendo fatto salvo un adeguato confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale per la definizione della corretta modalità di regolarizzazione.

Fatta una valutazione analitica anche sugli eventuali costi di rimessa in pristino, si ritiene che il "deprezzamento" del 15% applicato al valore di stima nella sezione "STIMA / FORMAZIONE LOTTI" sia congruo sia in caso di sanatoria che di parziale ripristino dello stato dei luoghi.

BENE N° 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà rustico di pertinenza di un'abitazione in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

CONFINI

Nord: Foglio 20 Mappale 698

Est: altra unità di altra proprietà

Sud: corte comune

Ovest: altra unità di altra proprietà

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Fg. 20, Part. 320, Sub. 302, Categoria C2,

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo del perito non vi era corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 15/03/2007, non corrispondeva all'effettivo stato dei luoghi in quanto veniva rappresentata una porta sulla parete nord in realtà non presente.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sono state redatte nuove schede planimetriche catastali con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.





A seguito di detta variazione è cambiato l'identificativo catastale e l'abitazione (bene n. 1) è stata identificata con scheda propria (Foglio 20 Mappale 247 Sub 9).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in mediocre stato conservativo con la copertura danneggiata in più punti a causa di eventi meteorologici.

PARTI COMUNI

L'area cortiliva è in comune con le altre unità immobiliari presenti nel compendio, tra cui immobili non oggetto di esecuzione

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al rustico avviene mediante passaggio dall'autorimessa confinante sul lato est, di altra proprietà e non oggetto di procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto occupato dal nucleo familiare del soggetto esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli artt.31-39 del Piano delle Regole.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non 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.

Relativamente alle autorizzazioni edilizie si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate, rispetto a quanto indicato sugli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra indicate, la realizzazione di una finestra sul prospetto sud e l'avvenuta esecuzione della copertura ad una quota più alta (20-30 cm circa).



Relativamente alla sanabilità della difformità sopra descritte si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

BENE N° 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà autorimessa di pertinenza di un'abitazione in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

CONFINI

Nord: Foglio 20 Mappale 247 Sub 9 (bene n. 1)

Est: altra unità di altra proprietà

Sud: corte comune

Ovest: Foglio 20 Mappale 246

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Fg. 20, Part. 320, Sub. 301, Categoria C6,

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo del perito non vi era corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 15/03/2007, non corrispondeva all'effettivo stato dei luoghi e pertanto, in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, è stata redatta nuova scheda planimetrica catastale con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA. A seguito di detta variazione non è cambiato l'identificativo catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'area cortiliva è in comune con le altre unità immobiliari presenti nel compendio, tra cui immobili non oggetto di esecuzione.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione risulta di fatto occupato dal nucleo familiare del soggetto esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli artt.31-39 del Piano delle Regole.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Relativamente alle autorizzazioni edilizie si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per l'unità immobiliare in argomento non risulta rilasciato alcun titolo edilizio.

Relativamente alla sanabilità della difformità sopra descritte si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, della consistenza, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella predetta relazione tecnica di stima, redatta dal Geom. Paolo Alai, agli atti della presente procedura. La vendita comprende la quota di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali spettanti per legge e/o per destinazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

Prezzo base Euro 51000,00=

Pag. 7 di 19





Offerta minima Euro 38250,00=

Rilancio minimo in caso di più offerte di Euro 1.000,00=, ogni minuto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro **DUE GIORNI LIBERI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'ASTA (ossia entro le ore 12 del giorno il 14/09/2026).**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal decreto n. n. 32/2015 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) in busta chiusa presso la CASA DELLE ASTE di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello di Mantova (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

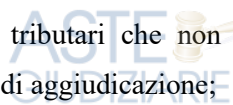
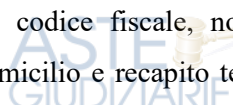
In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il numero della procedura e il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti e 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 quella cartacea dovranno contenere:

- dichiarazione scritta in bollo per quanto riguarda l'offerta cartacea-analogica, e ricevuta del pagamento del bollo per le offerte telematiche, nella quale saranno indicati:
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero di ruolo della procedura esecutiva e l'anno, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale l'offerta si riferisce;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: se persona fisica il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, l'indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione dei beni) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni con produzione del l'estratto per riassunto dell'atto





- di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale della famiglia (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
 - se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione della competente Autorità da allegare in copia autentica;
 - se l'offerente è persona giuridica, dovrà essere indicata la relativa denominazione/ragione sociale, sede, partita iva e codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante, indicazione dei poteri di rappresentanza del legale rappresentante (registri sociali che autorizzano il firmatario all'acquisto), e dovrà essere indicato, se esistente, l'indirizzo di posta elettronica certificata persona giuridica, ove non indicato in visura camerale;
 - se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
 - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;**
 - la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - l'indicazione di un recapito telefonico mobile e di un indirizzo e-mail / PEC ove ricevere le comunicazioni.

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

In particolare l'offerta telematica, oltre a quanto sopra indicato, deve contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- il numero di ruolo e l'anno della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;

Pag. 9 di 19



- la descrizione del bene;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché l'indicazione del codice iban presso il quale è stato effettuato;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, così come indicato all'art. 12 dell'ordinanza di vendita;
 - eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- la fotocopia del documento di identità dell'offerente persona fisica e del codice fiscale nonché: del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, del rappresentante dell'offerente incapace, oltre alla copia autentica dei provvedimenti autorizzativi emessi dalla competente Autorità Giudiziaria;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 30 giorni) relativa all'offerente persona giuridica, con la precisazione che i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del CDA o dell'assemblea dei soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- la prova del versamento della **cauzione di un importo non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto**; se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA N. 233/2024 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA" con IBAN IT92D0103011509000011665082, mentre se l'offerta è depositata in modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario e il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano

Pag. 10 di 19



accreditati 3 giorni prima (esclusi il sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda (e quindi entro il giorno 09/09/2026), affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito;

- **il certificato di stato civile e, in caso di coniugio, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale della famiglia;**
- nel caso in cui l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Si precisa che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Verranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal presente avviso di vendita; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo 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, alla presenza degli offerenti in persona ovvero per delega, o on line; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

In caso di unica offerta

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, si procede come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone,



anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

- qualora non sussistano specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, 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, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente la prezzo 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 pluralità di offerte e gara tra gli offerenti

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma a parità di prezzo sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Pag. 12 di 19

Quando, all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposta 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 al miglior offerente.

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 in ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Offerta per persona da nominare

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579, III comma, 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

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

Versamento del prezzo

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/oneri pari, indicativamente, al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo maggiore o minore importo comunicato dal professionista delegato, dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicati dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA N. 233/2024 RGE TRIBUNALE DI MANTOVA" con IBAN IT92D0103011509000011665082.



L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e delle spese tramite bonifico bancario, dovrà immediatamente depositare, presso lo studio del professionista delegato in Mantova (MN), via Chiassi n. 42, 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.

Nel caso si trattasse di procedimento basato su credito fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà, nel caso ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993).

Nell'ipotesi di cui all'art. 41 del TUB, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà invece corrispondere direttamente all'istituto di credito quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato sul conto della procedura, con le modalità sopra indicate.

All'uopo: (1) il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione; (2) il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Entro i 10 (dieci) giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento, da parte dell'aggiudicatario, di quanto dovuto a titolo di saldo prezzo e spese di procedura comunicate dal Professionista delegato, entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di multa, ex art. 587, I comma, c.p.c., oltre a quanto previsto dall'art. 587, ultimo comma, c.p.c.

Nel caso in cui l'istituto di credito non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Finanziamenti per l'acquisto

Pag. 14 di 19





Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma III, c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, copia del mutuo stipulato.

Oneri accessori di trasferimento

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015, al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo nel termine sopra indicato ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura.

A tal fine l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore p.p.c., imprenditore agricolo, ecc.), producendo la relativa documentazione.

In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Adempimenti obbligatori dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà, con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007.

La mancata dichiarazione delle informazioni sopra indiate nel termine previsto, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa, ex art. 587, I comma, c.p.c., oltre a quanto previsto dall'art. 587, ultimo comma, c.p.c.

L'aggiudicatario, a norma dell'art. 582 c.p.c., deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici registri o eleggere



domicilio digitale speciale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli fatte presso la cancelleria del Giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c.

Formalità pregiudizievoli

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice dell'Esecuzione che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Stato degli immobili

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. del 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo.

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.

Nel caso in cui l'immobile sia ancora occupato dal debitore ovvero da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicità

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del giudice dell'esecuzione ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, comprensiva di allegati) sul "portale delle vendite pubbliche" nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progress.italia.it, www.asteanunci.it, campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., inserimento dei lotti in vendita nella c.d. "Vetrina Immobiliare



Permanente” accessibile da Astegiudiziarie.it, oltre ad inserzione su sistema “Rete Aste Real Estate”, fornito da Aste Giudiziarie InLinea spa, sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeka.it.

La pubblicità su ulteriori siti sarà effettuata da parte del creditore procedente.

La relazione tecnica di stima sarà pertanto disponibile per la consultazione - unitamente all’ordinanza e all’avviso di vendita – sul “portale delle vendite pubbliche” e sui predetti siti internet.

SI RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art.40 della legge 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;
- che l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, se l’immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con





la precisazione che se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari, l'ordine di rilascio potrà essere emesso solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- che, per ogni altra informazione e/o condizione relative alle modalità di partecipazione alla vendita, non espressamente richiamate nel presente avviso, si richiama l'ordinanza di vendita

SI A V V E R T E

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;
- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e di all'art. 40 della legge del 28.02.1985, n. 47, e successive modificazioni, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma I, del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge n. 47/1985,





l'aggiudicatario degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della citata legge n. 47/1985;

- che qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge del 28.02.1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato custode l'istituto di vendite giudiziario di Mantova – So.Ve.Mo. Srl (Tel. 0376-220694 C.F. PRCFNC50L27A241T – e mail “immobiliaremantova@sovemo.com”), presso la Casa delle aste di Mantova, via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello di Mantova;
- che per la visita degli immobili si dovranno prendere accordi con il predetto Custode (la richiesta di visita agli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c., può essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- che al Custode, al quale potranno essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e su come parteciparvi; le richieste di vista agli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche;
- che maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato Avv. Cristian Sarzi Sartori (mail: cristian@studiosarzisartori.it – tel: 0376/223955) nonché presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova, da chiunque vi abbia interesse.

Mantova, 3 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Cristian Sarzi Sartori

