| | |
|---|---|
| **LOTTO 1** | **P.B. € 122400,00**<br>**O.M. € 91800,00** |
| **LOTTO 2** | **P.B. € 92650,00**<br>**O.M. € 69488,00** |
| **LOTTO 3** | **P.B. € 62900,00**<br>**O.M. € 47175,00** |
| **LOTTO 4** | **P.B. € 553,00**<br>**O.M. € 415,00** |

**TRIBUNALE DI MANTOVA**
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 24/2024 R.G.E.**
***Giudice dell'Esecuzione*: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI**
***Professionista delegato*: DOTT.SSA FRANCESCA FREDDI**
46100 Mantova (Mantova), Viale Italia n. 19
Tel. 0376-222100 – Fax 0376-384973
*E-mail*: freddistudioscardovelli@gmail.com – PEC: francesca.freddi@odcecmn.legalmail.it

# AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

## I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato – DOTT.SSA FRANCESCA FREDDI

VISTA

l'ordinanza in data 17 giugno 2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT.SSA FRANCESCA ARIGONI – la ha delegata, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relativa al bene immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **7 novembre 2025**, alle **ore 9 e seguenti**, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in **San Giorgio Bigarello (Mantova)**, **Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con **modalità telematica sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, suddivisi in numero 4 lotti.

## LOTTO 1

**Ubicazione degli immobili**
Comune di Castellucchio (Mantova), Via San Marco SNC.

**Diritti oggetto di vendita**
Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

**Descrizione degli immobili**
Il "Lotto 1" è costituito da:

- ***Bene n. 1***: Villetta a schiera sviluppantesi ai piani terra e primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composta: al piano terra, da porticato, ingresso-disimpegno, bagno e cucina-soggiorno con scale; al piano primo, da disimpegno con vano scale, ripostiglio, tre camere da letto, bagno e loggia; con annesse aree cortilive antistante e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

retrostante;

- ***Bene n. 2***: Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

**Identificazione catastale degli immobili**

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellucchio (Mantova), al **Foglio 30**:

- **Mappale 80 Sub. 4,** Via San Marco n. SNC, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale: Totale 140 m$^2$ – Totale escluse aree scoperte: 132 m$^2$, Rendita Catastale € 436,41;
- **Mappale 80 Sub. 37**, Via San Marco n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m$^2$, Superficie Catastale Totale 22 m$^2$, Rendita Catastale € 45,14.

Nella relazione tecnica di stima predisposta in data 4 novembre 2024 dall'ING. GIOVANNI SAVOLDINI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si dà atto che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

**Migliore descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, 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, anche di carattere condominiale, nella predetta relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

**Stato di occupazione degli immobili**

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 19 giugno 2025, il quale ha autorizzato tale occupazione sino all'aggiudicazione degli immobili stessi.

**Regolarità urbanistico-edilizia degli immobili**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia:

- che il complesso condominiale del quale gli immobili oggetto di vendita fanno parte è stato edificato successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi (di cui al Piano di Recupero "San Marco" in data 9 luglio 2005 e successiva variante): (a) Permesso di Costruire in data 22 marzo 2006 n. 95/05/0 di P.E.; (b) Permesso di Costruire in data 18 giugno 2007 n. 157/06 di P.E.; (c) D.I.A. in data 4 luglio 2007 n. 100/07 – n. 4284 di Prot.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale in data 16 ottobre 2009 n. 5681/09 di Prot.;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che gli immobili medesimi non risultano gravati da vincoli artistici, storici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

**Destinazione urbanistica dei terreni**

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex* art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 $m^2$.

**Ulteriori precisazioni**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene precisato in ordine all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico; (ii) viene dato atto della presenza di vincoli ed oneri condominiali di competenza e precisamente: importo medio annuo delle spese condominiali pari ad € 800,00; spese condominiali dell'anno in corso e del precedente pari ad € 2.650,00 (rinviandosi per maggiori dettagli agli importi evidenziati nella medesima relazione tecnica di stima e relativi allegati).

## LOTTO 2

**Ubicazione degli immobili**

Comune di Castellucchio (Mantova), Via San Marco SNC.

**Diritti oggetto di vendita**

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

**Descrizione degli immobili**

Il "Lotto 2" è costituito da:

- ***Bene n. 3***: Appartamento posto al piano secondo di fabbricato condominiale e composto da ingresso-soggiorno, cucina, loggia, corridoio, tre camere da letto e due bagni;
- ***Bene n. 4***: Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale.

**Identificazione catastale degli immobili**

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellucchio (Mantova), al **Foglio 30**:

- **Mappale 80 Sub. 45**, Via San Marco n. SNC, Piano 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 124 $m^2$ – Totale escluse aree scoperte: 122 $m^2$, Rendita Catastale € 340,86;
- **Mappale 80 Sub. 50**, Via San Marco n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 21 $m^2$, Superficie Catastale Totale 23 $m^2$, Rendita Catastale € 49,89.

Nella relazione tecnica di stima predisposta in data 4 novembre 2024 dall'ING. GIOVANNI SAVOLDINI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si dà atto che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Migliore descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, 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, anche di carattere condominiale, nella predetta relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

**Stato di occupazione degli immobili**

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi *sine titulo* e sono in corso di liberazione.

**Regolarità urbanistico-edilizia degli immobili**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia:

- che il complesso condominiale del quale gli immobili oggetto di vendita fanno parte è stato edificato successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi (di cui al Piano di Recupero "San Marco" in data 9 luglio 2005 e successiva variante): (a) Permesso di Costruire in data 22 marzo 2006 n. 95/05/0 di P.E.; (b) Permesso di Costruire in data 18 giugno 2007 n. 157/06 di P.E.; (c) D.I.A. in data 4 luglio 2007 n. 100/07 – n. 4284 di Prot.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale in data 16 ottobre 2009 n. 5681/09 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non risultano gravati da vincoli artistici, storici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

**Destinazione urbanistica dei terreni**

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex* art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 $m^2$.

**Ulteriori precisazioni**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene precisato in ordine all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico; (ii) viene dato atto della presenza di vincoli ed oneri condominiali di competenza e precisamente: importo medio annuo delle spese condominiali pari ad € 500,00; spese condominiali dell'anno in corso e del precedente pari ad € 4.018,00 (rinviandosi per maggiori dettagli agli importi evidenziati nella medesima relazione tecnica di stima e relativi allegati).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 3

**Ubicazione degli immobili**

Comune di Castellucchio (Mantova), Via San Marco SNC.

**Diritti oggetto di vendita**

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

**Descrizione degli immobili**

Il "Lotto 3" è costituito da:

- ***Bene n. 5***: Appartamento posto al piano primo di fabbricato condominiale e composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno;
- ***Bene n. 6***: Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato condominiale.

**Identificazione catastale degli immobili**

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellucchio (Mantova), al **Foglio 30**:

- **Mappale 80 Sub. 43**, Via San Marco n. SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale 88 $m^2$ – Totale escluse aree scoperte: 88 $m^2$, Rendita Catastale € 255,65;
- **Mappale 80 Sub. 54**, Via San Marco n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 27 $m^2$, Superficie Catastale Totale 31 $m^2$, Rendita Catastale € 64,14.

Nella relazione tecnica di stima predisposta in data 4 novembre 2024 dall'ING. GIOVANNI SAVOLDINI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si dà atto che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

**Migliore descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, 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, anche di carattere condominiale, nella predetta relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

**Stato di occupazione degli immobili**

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi *sine titulo* e sono in corso di liberazione.

**Regolarità urbanistico-edilizia degli immobili**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia:

- che il complesso condominiale del quale gli immobili oggetto di vendita fanno parte è stato edificato successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(di cui al Piano di Recupero "San Marco" in data 9 luglio 2005 e successiva variante): (a) Permesso di Costruire in data 22 marzo 2006 n. 95/05/0 di P.E.; (b) Permesso di Costruire in data 18 giugno 2007 n. 157/06 di P.E.; (c) D.I.A. in data 4 luglio 2007 n. 100/07 – n. 4284 di Prot.;

- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale in data 16 ottobre 2009 n. 5681/09 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non risultano gravati da vincoli artistici, storici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

**Destinazione urbanistica dei terreni**

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex* art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 $m^2$.

**Ulteriori precisazioni**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene precisato in ordine all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico; (ii) viene dato atto della presenza di vincoli ed oneri condominiali di competenza e precisamente: importo medio annuo delle spese condominiali pari ad € 500,00; spese condominiali dell'anno in corso e del precedente pari ad € 4.018,00 (rinviandosi per maggiori dettagli agli importi evidenziati nella medesima relazione tecnica di stima e relativi allegati).

## LOTTO 4

**Ubicazione dell'immobile**

Comune di Castellucchio (Mantova), Via San Marco SNC.

**Diritto oggetto di vendita**

Intera piena proprietà dell'immobile di seguito descritto.

**Descrizione degli immobili**

Il "Lotto 4" è costituito da:

- ***Bene n. 7***: Unità immobiliare ad uso tecnico sviluppantesi su un piano fuori terra, facente parte di complesso condominiale e composta da locale cabina elettrica e locale caldaia.

**Identificazione catastale dell'immobile**

L' immobile sopra descritto è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellucchio (Mantova), al **Foglio 30**:

- **Mappale 649**, Via San Marco n. SNC, Piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale € 108,00.

Nella relazione tecnica di stima predisposta in data 4 novembre 2024 dall'ING. GIOVANNI SAVOLDINI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura esecutiva, si dà atto che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Migliore descrizione dell'immobile**

L'immobile oggetto di vendita risulta meglio descritto, con specificazione dei confini, 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, anche di carattere condominiale, nella predetta relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

**Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile oggetto di vendita risulta libero.

**Regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia:

- che il complesso condominiale del quale l'immobile oggetto di vendita fa parte è stato edificato successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi (di cui al Piano di Recupero "San Marco" in data 9 luglio 2005 e successiva variante): (a) Permesso di Costruire in data 22 marzo 2006 n. 95/05/0 di P.E.; (b) Permesso di Costruire in data 18 giugno 2007 n. 157/06 di P.E.; (c) D.I.A. in data 4 luglio 2007 n. 100/07 – n. 4284 di Prot.;
- che l'immobile medesimo risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che l'immobile medesimo non risulta gravato da vincoli artistici, storici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

**Destinazione urbanistica dei terreni**

L'immobile oggetto di vendita è esente dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex* art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 $m^2$.

**Ulteriori precisazioni**

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 4 novembre 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, in relazione all'immobile oggetto di vendita: (i) dell'assenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) dell'assenza di vincoli ed oneri condominiali di competenza.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

**Modalità dell'offerta**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12** del giorno **4 novembre 2025**, alternativamente:

- *in via telematica*, in bollo (il file della distinta di versamento dell'imposta di bollo deve



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essere allegato all'offerta) in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;

- *in forma cartacea*, in bollo, in busta chiusa, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. 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 ed il numero della procedura.

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, copia aggiornata della visura camerale, nonché copia conforme notarile del verbale dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea dei soci, contenente la delibera di autorizzazione all'operazione. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica – nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia – o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;
- l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisandosi che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;
- per la sola offerta redatta in formato cartaceo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta deve essere allegata 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 alternativamente mediante deposito di assegno bancario circolare non trasferibile o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista delegato, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 304869 presso la "BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA", Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT20 L070 7611 5000 0000 0304 869), indicando nella causale il numero della procedura ed il termine "*Cauzione*".

Se l'*offerta* è depositata *con modalità telematica*, la cauzione dovrà invece essere versata unicamente mediante bonifico bancario su detto conto corrente.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta e quindi **entro il giorno 30 ottobre 2025**.

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 o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell'avvocato delegato l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare *on line* chi ha proposto offerta telematica.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

**Prezzo base**

I lotti vengono posti in vendita per i seguenti prezzi base:

- quanto al "Lotto 1", di **€ 122.400,00**;
- quanto al "Lotto 2", di **€ 92.650,00**
- quanto al "Lotto 3", di **€ 62.900,00**;
- quanto al "Lotto 4", di **€ 553,00**.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Offerta minima**

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l'offerta minima potrà essere:

- quanto al "Lotto 1", di **€ 91.800,00**;
- quanto al "Lotto 2", di **€ 69.488,00**
- quanto al "Lotto 3", di **€ 47.175,00**;
- quanto al "Lotto 4", di **€ 415,00**.

**Unica offerta**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato 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); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia presentato istanza di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (iii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e non siano state presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., i beni sono aggiudicati all'unico offerente.

**Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti**

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara (con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente o a mezzo di avvocato delegato), sulla base dell'offerta più alta, con **rilancio minimo** di **€ 3.000,00** quanto al "**Lotto 1**", al "**Lotto 2**" ed al "**Lotto 3**" e di **€ 100,00** quanto al **restante** "**Lotto 4**". Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega 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 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista delegato 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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, i beni sono senz'altro aggiudicati. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**Versamento del prezzo**

Fatto salvo quanto di seguito precisato, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. Nell'ipotesi di cui all'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (e successive modifiche ed integrazioni), la parte aggiudicataria, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo articolo, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito dello stesso (per capitale, interessi, accessori e spese), dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato con le modalità sopra indicate. All'uopo il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dalla parte aggiudicataria direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, la parte aggiudicataria dovrà depositare, presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dal creditore fondiario. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Al momento del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la parte aggiudicataria dovrà, con dichiarazione scritta *ex* art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (e successive modifiche ed integrazioni).

**Finanziamenti per l'acquisto**

Il pagamento del saldo 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 sugli immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.. La parte aggiudicataria dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c. (indicando possibilmente già nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante), producendo in ogni caso la relativa documentazione precedentemente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme, erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante a favore della parte aggiudicataria, dovranno essere versate dalla medesima mediante bonifico sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Oneri accessori di trasferimento**

La parte aggiudicataria è tenuta al pagamento degli oneri tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti al Professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi le saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo complessivo approssimativo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. A tal fine la parte aggiudicataria dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali, producendo la relativa documentazione. L'anticipazione degli oneri accessori è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione. 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 dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

**Formalità pregiudizievoli**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**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 riduzione del prezzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni), 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di ogni genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 nella relazione tecnica di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

**Pubblicità**

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità *ex* art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione tecnica di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c. La relazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tecnica di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà pertanto disponibile per la consultazione – unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita – sui suindicati siti internet, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche". Il Professionista delegato provvederà inoltre a pubblicare un annuncio di vendita sul quotidiano "*La Gazzetta di Mantova*", nonché, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

**CON L'AVVERTIMENTO**

- 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. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni), tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge n. 47/1985, la parte aggiudicataria degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge n. 47/1985;
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della citata Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del citato D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T – *E-mail* immobiliaremantova@sovemo.com – Tel. 0376-220694);
- che, qualora la parte aggiudicataria non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili occupati in difetto di titolo opponibile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che per la visita degli immobili oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità della parte debitrice, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, lì 12 agosto 2025.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Il Professionista delegato**
**(Dott.ssa Francesca Freddi)**


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009