

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 32/2025

GIUDICE: Dott.ssa Francesca Arrigoni

1° vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Avv. Giulio Gobbatì**

VISTA

l'ordinanza in data **10 marzo 2026** 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 **Astalegale.net**;

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

che il giorno **17 luglio 2026** alle ore **14:00** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

DESCRIZIONE: Edificio di civile abitazione con distribuzione ai piani terra e primo, rustico in corpo staccato e area cortiva pertinenziale tutto intorno;

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Sustinente:

- Foglio **26**, mappale **116 - 117**, cat. A/7, cl. 2, vani 9, sup. cat. totale: 275 mq., sup. cat. escluse aree scoperte: 268 mq, R.C. Euro 557,77, Via Bastia n. 233 pianto T-1;

STATO DI OCCUPAZIONE: libero; nella perizia di stima è riportato quanto segue: *“nell'immobile sono presenti alcuni immobili ed effetti personali. Nella legnaia sono presenti materiali edili provenienti da demolizione”*.

PERIZIA: l'esperto stimatore nella perizia attesta quanto segue:

“LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villa ubicata a Sustinente (MN) - via Bastia 233

CONFINI

Il bene costituito dal fabbricato principale e dal rustico in unico corpo con l'area cortiliva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

pertinenziale confina, da Nord in senso orario, con: mapp. 115, la strada comunale Bastia, mapp. 129, mapp. 290, il bene di cui al lotto 2 mapp. 112

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

La planimetria in atti dal 25/01/2002 prot. 13245 era non conforme allo stato dei luoghi.

L'esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale con docfa di variazione in data 28/11/2025 prot. MN0124656.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente relazione è in stato di abbandono; si trova in pessime condizioni di manutenzione dovute principalmente alla presenza di infiltrazioni d'acqua piovana che ha generato la formazione di muffe diffuse e ha innescato il degrado generale del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è un'abitazione unifamiliare con distribuzione su 2 livelli. Al PT si trovano locali rustici e accessori con altezza utile di m. 2,46; al P1 con accesso tramite scala interna i locali di abitazione con altezza di m. 2,91. In corpo staccato è presente un fabbricato uso legnaia. Tutto intorno l'area cortiva pertinenziale con accessi distinti, pedonale e carraio, dalla pubblica via.

L'edificio presenta strutture verticali e orizzontali miste in c.a. e muratura e fondazioni presumibilmente in diplo continue in c.a. Il tetto è in laterocemento con copertura presumibilmente in fibrocemento contenente amianto.

I muri perimetrali sono intonacati e tinteggiati e così pure i tramezzi divisorii interni di laterizio.

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di ceramica.

Gli infissi delle finestre sono per lo più in legno con vetri singoli, le porte interne sono in legno e vetro quelle al piano di abitazione e in acciaio quelli al piano terra.

La scala di accesso al P1 è rivestita in marmo.

Gli impianti sono vetusti e non è possibile stabilirne la funzionalità. In relazione all'impianto di riscaldamento questo è composto da caldaia a gas e termosifoni di ghisa.

La legnaia è realizzata in muratura portante con tetto in struttura lignea semplice a una falda e copertura in lastre di fibrocemento presumibilmente contenente amianto.

REGOLARITÀ 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.

A seguito di richiesta di accesso atti inviata a mezzo email al comune di Sustinente in

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

data 16/07/2025, perveniva al sottoscritto pec del 04/08/2025 contenente i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n. 4/448 del 16/02/1967 afferente "costruzione casa di abitazione" e relativa autorizzazione di abitabilità n. 4/67 in data 26/10/1967;
- pratica edilizia n. 13 rif. richiesta del 23/03/1967 afferente la costruzione di un rustico (titolo non presente);
- Concessione edilizia n. 8 del 21/03/1987 prot. n. 156 afferente "rifacimento tetto in legno porticato rurale" (elaborati grafici non presenti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e lo stato dei luoghi così come riscontrati nel corso dei sopralluoghi svolti in data 19/08/2025 e 24/10/2025 sono emerse svariate difformità riconducibili alle seguenti fattispecie di abusi:

- diversa distribuzione dello spazio interno per lo più a seguito della realizzazione di tramezzi divisorii interni sia nell'immobile principale che nel rustico;
- diversa forometria sui muri perimetrali;
- piccolo ampliamento dovuto alla chiusura con serramento in vetro-alluminio del portichetto di ingresso.

In relazione al tetto del rustico rappresentato con sviluppo a 2 falde nel progetto originario e attualmente costituito da un'unica falda, si ipotizza che sia stato rifatto in accordo alla Concessione edilizia n. 8 del 21/03/1987 prot. n. 156 di cui non sono disponibili gli elaborati grafici".

LOTTO 2

DESCRIZIONE: Terreno agricolo incolto ubicato a Sustinente (MN)

DATI CATASTALI: Catasto Terreni del Comune di Sustinente:

- Foglio 26, Mappale 112, semin. irrig., cl. 1, sup. 2.290 mq, R.D. Euro 31,89, R.A. Euro 22,47;

STATO DI OCCUPAZIONE: libero;

PERIZIA: l'esperto stimatore nella perizia attesta quanto segue:

"LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sustinente (MN) - via Bastia

CONFINI

Il bene confina, da Nord in senso orario, con: mapp. 87, 88, 89, 93, 519, 345, 113, 115,

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

bene 1 del lotto 1 mapp. 116, mapp. 290, stradello.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

L'appezzamento di terreno non è governato e presenta crescita incontrollata di piante e arbusti.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del PGT vigente approvato con DCC n. 6 del 27/05/2020 e pubblicato sul BURL n. 15 del 14/04/2021, il terreno risulta inquadrato in "ambito agricolo strategico a elevata caratterizzazione produttiva" e disciplinato dall'art. 17.6 delle NTA. Il terreno ricade inoltre nella "fascia di rispetto allevamenti bovini e suini" disciplinato dall'art. 19.2.i delle NTA".

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla Responsabile del Procedimento dell'Unione di Comuni Lombarda Mincio Po in data 28.7.2025 prot. 2150 si attesta quanto segue:

“LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTA la richiesta acquisita con prot. gen. n.2243 del 28/07/2025 da Andreoli Geom Stefano, in qualità di incaricato dal Tribunale di Mantova in ordine alla procedura esecutiva EI 32/2025, volta a ottenere la certificazione urbanistica delle aree site nel territorio del Comune di Sustinente e contraddistinte al catasto con:

Foglio 26 mappale 112;

VISTO il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Delibera di Consiglio comunale n.46 del 12 dicembre 2009;

VISTA la “Variante n.2 al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT): esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione”, approvata con Delibera di Consiglio comunale n.6 del 27/05/2020 e divenuta efficace definitivamente con la pubblicazione sul BURL di Regione Lombardia in data 14/04/2021;

VISTO il Decreto della Responsabile del Servizio Tecnico (rif. prot. n.50 del 08/01/2025) avente a oggetto: “Decreto di attribuzione responsabilità di procedimento per gli atti afferenti la materia edilizio-urbanistica, ai sensi dell’art. 5 della legge n.241/1990 e s.m.i.”;

ATTESTA

• che il mappale 112 distinto al Fg.26 rientra in AS “Ambito agricolo strategico a elevata caratterizzazione produttiva”, ai sensi dell’art. 17.6 delle “Norme Tecniche del Piano delle Regole”. Il mappale ricade inoltre nella “Fascia di rispetto allevamenti bovini e suini”, ai sensi dell’art.19.2.i delle “Norme Tecniche del Piano delle Regole”.

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

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 **16 aprile 2026**.

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

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto 1: prezzo base: Euro **44.710,00**; offerta minima: Euro **33.533,00**; rilancio in caso di pluralità di offerte: Euro **2.000,00** entro **1 minuto**.

Lotto 2: prezzo base: Euro **5.865,00**; offerta minima: Euro **4.399,00**; rilancio in caso di pluralità di offerte: Euro **2.000,00** entro **1 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 14 luglio 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 10 luglio 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

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

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.

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

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;

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

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 come segue: **TRIBUNALE DI MANTOVA** con codice IBAN: **IT 55 X 01030 11509 000011675433 - Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: **TRIBUNALE DI MANTOVA** con codice IBAN: **IT 55 X 01030 11509 000011675433 - Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

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:

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

- 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 come segue: **TRIBUNALE DI MANTOVA** con codice IBAN: **IT 55 X 01030 11509 000011675433 - Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, 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'Avv. Giulio Gobbati a Mantova, Via Sant'Agnese n. 8/A l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

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 lo studio dell'Avv. Giulio Gobbatì a Mantova, Via Sant'Agnese n. 8/A 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;

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

- 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'Avv. Giulio Gobbati 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. mediante:

- 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 - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
- 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it;
- 4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.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 il proprio studio, a Mantova,

LOTTO 1	P.B. 44710,00 O.M. 33533,00
LOTTO 2	P.B. 5865,00 O.M. 4399,00

Via Sant'Agnese n. 8/A, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;

- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

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

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

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste al Professionista Delegato Avv. Giulio Gobbati con studio a Mantova, via Sant'Agnese n. 8/A, tel. 0376/1522910, e-mail avv.giulio@gobbati.it.

Mantova, 17 aprile 2026.

Il professionista delegato
Avv. Giulio Gobbati