Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI MANTOVA

1[^] vendita

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

Il professionista delegato **Avv. Sebastiano Formigoni**

VISTA

L'ordinanza in data 24 giugno 2025 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 **Pro. Ges. S. s.r.l.**

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

che il giorno

12 dicembre 2025 ALLE ORE 15:00 E SEGG.

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

Lotto unico: piena proprietà di appartamento posto al piano primo, servito da ascensore e cantina posta al piano primo sottostrada, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1
 - Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1
- Bene N° 1

Oggetto dell'esecuzione è la piena proprietà di un appartamento posto al piano primo, servito da ascensore, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II".

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Gonzaga - Fg. 20, Part. 48, Sub. 10, Categoria A2, Cl. 1, cons. 5,5, cup. Cat. 103mq, r.c. 298,25, piano 1

Bene N° 2

Oggetto dell'esecuzione è la piena proprietà di una cantina ubicata posta al piano primo sottostrada, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FERDINANDO II".

Identificato al catasto Fabbricati del comune di Gonzaga - Fg. 20, Part. 48, Sub. 11, Categoria C2, Cl. 2, cons. 19, cup. Cat. 21mq, r.c. 18,64, piano S1

Stato occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Perizia: L'esperto stimatore nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura attesta che:

“ OMISSIS ”

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fg. 20 Mapp. 48 Sub. 10):

- nord: vano scale comune sub. 12 e altra u.i.u.;

- est: vuoto su area comune map. 308;

- sud: vuoto su area comune map. 308;

- ovest: vuoto su area comune map. 308; OMISSIS

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della cantina (Fg. 20 Mapp. 48 Sub. 11):

- nord: altra u.i.u.;

- est: terrapieno e area cortiliva map. 308;

- sud: altra u.i.u.;

- ovest: corridoio comune sub. 12; OMISSIS

BENE 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/05/2025, nonché a seguito di esame della documentazione catastale reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 13/05/2025 prot. MN0046090, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate in allegato. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali

BENE 2

Corrispondente catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/05/2025, nonché a seguito di esame della documentazione catastale reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 13/05/2025 prot. MN0046090, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate in allegato. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

PATTI

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

OMISSIS

STATO CONSERVATIVO

OMISSIS

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale denominato "Ferdinando II", palazzina B, pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore il cespite unitamente alla cantina di pertinenza (bene n. 2) possiede 47,815 millesimi.

Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da:

area comune, ingresso, vano scale e corridoi. Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1

Il cespite pignorato è incluso in un unico fabbricato condominiale denominato "Ferdinando II", palazzina B, pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore il cespite unitamente all'appartamento (bene n. 1) possiede 47,815 millesimi.

Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

A titolo indicativo e non esaustivo, le parti comuni evincibili dalla documentazione agli atti sono composte da:

area comune, ingresso, vano scale e corridoi. Si precisa che nell'atto di provenienza in allegato le parti comuni non sono meglio specificate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

OMISSIS

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

• Registrazione contratto: 07/06/2018 Canoni di locazione Canone mensile: € 400,00

NORMATIVA EDILIZIA

-OMISSIS-

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Gonzaga (MN), effettuata in data 08/04/2025 con protocollo n. 6125, in data 29/04/2025 sono state consegnate allo scrivente le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n. 128 anno 1970, preventivo esame dell'ufficio tecnico;*
- Pratica edilizia n. 59 anno 1971, modifica della licenza di costruzione n. 148 del 31.12.1970, per la costruzione di un fabbricato;*
- Pratica edilizia n. 81 anno 1971, variante per la costruzione di n. 2 palazzine per abitazioni e negozi;*
- SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022;*

- CILA per manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico, prot. 0159788 del 25.11.2022;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è pressoché conforme all'ultima pratica edilizia SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022, si precisa che la stessa si è conclusa come da comunicazione protocollo REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0085865 del 25/06/2022.

L'immobile in oggetto ha ricevuto autorizzazione di abitabilità in data 28.10.1972, la stessa a seguito della sanatoria potrebbe dover essere ripresentata.

Visto quanto sopra l'odierna richiesta di agibilità dovrà contenere tutti gli allegati previsti dal DPR 380/2001 e successive modifiche.

Tutto ciò premesso, lo scrivente stima i costi per la presentazione della nuova richiesta di agibilità in € 2.000,00 salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino e certificazioni degli impianti.

Gli uffici comunali hanno confermato che la CILA per manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico, prot. 0159788 del 25.11.2022, risulta ad oggi in corso di validità, ma le opere non risultano realizzate. Sentito l'amministratore condominiale, lo stesso ha riferito che le opere per l'efficientamento energetico non sono mai iniziate e non verranno realizzate.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Gonzaga (MN), effettuata in data 08/04/2025 con protocollo n. 6125, in data 29/04/2025 sono state consegnate allo scrivente le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n. 128 anno 1970, preventivo esame dell'ufficio tecnico;
- Pratica edilizia n. 59 anno 1971, modifica della licenza di costruzione n. 148 del 31.12.1970, per la costruzione di un fabbricato;
- Pratica edilizia n. 81 anno 1971, variante per la costruzione di n. 2 palazzine per abitazioni e negozi;
- SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022;
- CILA per manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico, prot. 0159788 del 25.11.2022

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita presso l'archivio comunale nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è pressoché conforme all'ultima pratica edilizia SCIA a sanatoria prot. 20024 del 19.02.2022, si precisa che la stessa si è conclusa come da comunicazione protocollo REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0085865 del 25/06/2022.

Gli uffici comunali hanno confermato che la CILA per manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico, prot. 0159788 del 25.11.2022, risulta ad oggi in corso di validità, ma le opere non risultano realizzate. Sentito l'amministratore condominiale, lo stesso ha riferito che le opere per l'efficientamento energetico non sono mai iniziate e non verranno realizzate.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

OMISSIS

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 868,51

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.261,46

Importo spese straordinarie già deliberate: € 99,54

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "FERDINANDO II", VIA SCARPONE n. 1 46023 - GONZAGA (MN), c.f. 91003970208.

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

I costi descritti riguardano i beni 1,2.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte direttamente dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2023-2024 ed il bilancio preventivo 2024-2025. Lo scrivente ha riportato quanto contenuto nel bilancio preventivo 2024-2025, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GONZAGA (MN) - VIA SCARPONE 1B, EDIFICIO B, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 868,51

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.261,46

Importo spese straordinarie già deliberate: € 99,54

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "FERDINANDO II", VIA SCARPONE n. 1 46023 - GONZAGA (MN), c.f. 91003970208.

I costi descritti riguardano i beni 1,2.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte direttamente dall'amministratore condominiale, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. A seguito del sopralluogo lo scrivente ha chiesto all'amministratore condominiale gli ultimi due anni di resoconti delle spese condominiali, le eventuali insolvenze e spese straordinarie già deliberate. Lo stesso a seguito della richiesta ha fornito il bilancio consuntivo 2023-2024 ed il bilancio preventivo 2024-2025. Lo scrivente ha riportato quanto contenuto nel bilancio preventivo 2024-2025, tali importi potrebbero variare aumentando o diminuendo i costi a carico dei cespiti, lo scrivente a titolo cautelativo riporterà gli importi più gravosi. L'importo medio annuo delle spese condominiali è stimato e non certo.

A comprova di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione condominiale allegata alla presente, fornita direttamente dall'amministratore di condominio. Tali incombenze sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

OMISSIS

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 e a quanto dichiarato dall'esperto stimatore anche per l'applicabilità dell'IVA. 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.

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 29/07/2025.

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

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto unico: prezzo base € **56.100,00** e offerta minima € **42075,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **1.000,00** entro UN MINUTO.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 9 dicembre 2025**.

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 5 dicembre 2025**. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o 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, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica 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;
- 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);

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

- 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.

All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero / cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: la fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- se l'offerente è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se l'offerente è persona fisica straniera 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;
- copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di 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 (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT58 A070 7611 5000 0000 0305 139 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT58 A070 7611 5000 0000 0305 139- BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

Si ribadisce che è **obbligatorio**:

- applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00;
- allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, 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 5 DICEMBRE 2025**. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. 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 nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

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.

Quando l'offerente risiede 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.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, 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.

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

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.

Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT58 A070 7611 5000 0000 0305 139- BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis 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 al Professionista Delegato Avv. Sebastiano Formigoni in Mantova, Via Sant'Agnesa n. 8/A l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Sebastiano Formigoni, Via Sant'Agnesa n. 8/A copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che 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 o 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 al Professionista Delegato Avv. Sebastiano Formigoni eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, ecc.), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di mutuo;
- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
 - 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
 - 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entitribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progress-italia.it;
 - 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";
 - 4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it.

FATTA AVVERTENZA

Lotto Unico	P.B. 56100,00 O.M. 42075,00
-------------	--------------------------------

- 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 in Mantova, 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);
- che 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;
- che 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@soveмо.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- che 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);
- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate al professionista delegato Avv. Sebastiano Formigoni, con studio a Mantova, via Sant'Agnese n. 8/A, tel. 0376-1522910, e-mail avvsebastianiformigoni@studiolegalefmv.com (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 29 luglio 2025.

Il professionista delegato
Avv. Sebastiano Formigoni