

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 63/2025

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^a vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Paola Cavandoli**

VISTA

l'ordinanza in data 28 ottobre 2025 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, 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 **"Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - FALLCO"**;

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

che il giorno **6 MAGGIO 2026** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di bene immobile composto da porzione di edificio bifamiliare costituita da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, dispensa, retro cucina, disimpegno, ripostiglio/sottoscala, bagno e verande con angolo cottura, al piano terra, disimpegno, tre camere da letto e due bagni di cui uno dotato di antibagno, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva ed autorimessa di pertinenza, al piano terra, il tutto ubicato in Comune di Motteggiana (MN), Via della Repubblica n. 61 e censito come segue:

Comune di **MOTTEGGIANA (B012) (MN)**Catasto Fabbricati

* foglio **21**, particella **237**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita euro 52,42, Via Della Repubblica n. 61, piano T;

* foglio **21**, particella **237**, sub **5**, categoria **A/7**, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 224 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 224 mq, rendita euro 1.009,67, Via Della Repubblica n. 61, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Motteggiana (MN) Fg. 21 p.la 237 sub. 1;

Catasto Fabbricati del Comune di Motteggiana (MN) Fg. 21 p.la 237 sub. 2.

Stato occupazione

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

"Lotto unico: occupato dalla parte esecutata".

Perizia

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

"_OMISSIS_"

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, piano T-1
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Via della Repubblica n. 61, edificio T

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

Confini (in corpo unico con il Bene n. 2 (autorimessa) ed in senso N.E.S.O.): altre ragioni di cui alla p.lla 237, p.lle 225, 307, 308 e 233 (Via della Repubblica); salvo più esatti e così come risulta dal vigente estratto di mappa catastale (Allegato n. 3), nonché, dal titolo di provenienza in capo alla debitrice esecutata (Allegato n. 4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene n. 1 in quanto la descrizione dei confini è indicata in corpo unico costituito da entrambi i beni immobili pignorati (Bene n. 1 e n. 2).

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il bene immobile n. 1, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare:

- realizzazione di veranda in aderenza al fabbricato originario (sul lato sud-est);
- chiusura portico di ingresso con serramento vetrato;
- diversa distribuzione degli spazi interni mediante chiusura/apertura di vani porta;
- demolizione tramezza doccia del bagno al piano primo;

oltre ad alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.

Inoltre la rappresentazione grafica in mappa catastale non risultava coerente con l'ampliamento (veranda) rilevato nello stato dei luoghi.

Il sottoscritto ha provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizi Catastali dei seguenti aggiornamenti catastali (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E.:

- tipo mappale (PREGEO) per introdurre in mappa catastale l'ampliamento realizzato;
- aggiornamento (DOCFA) della planimetria catastale allo stato dei luoghi, a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa inoltre quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'instatazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 17/03/2025, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, fatta eccezione per: il subalterno variato da 1 a 5, la consistenza variata da 8,5 vani ad 11,5 e la toponomastica aggiornata, per effetto delle variazioni catastali suddette;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra

catastralmente identificato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

OMISSIS

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il bene immobile n. 2, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto non ha rilevato le seguenti incongruenze, fatta eccezione per l'altezza indicata in 2,70 m, mentre nello stato di fatto misura 2,80 m, ininfluyente sul classamento e la rendita con riferimento alla circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 Agenzia del Territorio.

Si precisa quanto segue:

- l'indicazione della toponomastica non risulta aggiornata; si precisa che in visura risulta indicato Strada Recorlandi n. SNC al posto di Via della Repubblica n. 61; il sottoscritto ha provveduto ad inviare un contact center dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 3) per aggiornare la toponomastica e che al momento della stesura della presente detta segnalazione non risultava ancora evasa;

- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;

- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;

- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 17/03/2025, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;

- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastralmente identificato.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, PIANO T-1

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, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, risulta ricadere nella zona denominata "Ambito Residenziale in Fase di Completamento a Moderata Densità", di cui all'art. 6.4 delle Norme di Piano per la Gestione del Territorio di Piano delle Regole, così come risulta dagli estratti di P.G.T. e della relativa legenda, che si allegano alla presente (Allegato n. 5).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motteggiana (MN) risulta che l'immobile in esame è stato edificato in epoca successiva al primo settembre 1967, in forza di:

- Concessione Edilizia n. 16/99, rilasciata dal Comune di Motteggiana in data 05/10/1999, avente ad oggetto: "Abitazione Bifamiliare"; inizio lavori in data 11/09/2000; proroga rilasciata in data 23/2/2002, fine lavori in data 10/02/2004.

Il certificato di agibilità n. 16/2004, n. 4809 di prot., a far tempo dal 07/07/2004, risulta rilasciato in data 06/07/2004.

Si precisa che nonostante il certificato di agibilità suddetto sia stato rilasciato "visto che sono state acquisite agli atti le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dalla vigente normativa in materia", nel relativo fascicolo figura solamente la dichiarazione di conformità inerente l'impianto elettrico.

Altresì lo scrivente non è in grado di riferire se gli tutti gli impianti tecnologici siano a norma poiché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motteggiana (MN) non risultano depositate alcune dichiarazioni di conformità degli stessi.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motteggiana (MN) (Allegato n. 5).

Per l'immobile in esame non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alla succitata pratica edilizia e lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha riscontrato nello stato di fatto, al netto delle tolleranze costruttive art. 34bis DPR 380/01, le seguenti principali incongruenze:

- a) risultano realizzati degli aggetti non previsti in progetto;*
 - b) al piano primo non si rilevano i controsoffitti previsti in progetto;*
 - c) alcune modifiche alla distribuzione interna dei locali mediante tamponamento/realizzazione di vani porta;*
 - d) alcune destinazioni d'uso dei locali non corrispondono a quelle di progetto;*
 - e) modifiche allo spessore di alcune pareti;*
 - f) lievi modifiche prospettiche ed alle forometrie;*
 - g) demolizione tramezza/muretto basso nel bagno al piano primo;*
 - h) il portico di ingresso risulta chiuso da un serramento vetrato;*
 - i) risulta realizzata una veranda in aderenza alla facciata di sud est del fabbricato;*
- oltre ad imprecisioni/errori di raffigurazione grafica di lieve entità.*

Si precisa che le incongruenze sopra descritte sono riferite all'intero lotto (bene n. 1 e bene n. 2) oggetto di pignoramento e come tali verranno trattate anche per quanto riguarda le detrazioni al valore di stima per i costi di regolarizzazione edilizia.

Il sottoscritto stima il costo minimo presunto per la regolarizzazione delle incongruenze sopra indicate ai punti da a) a g), in Euro 5.500,00, comprensivi di spese, compensi e dei relativi accessori di legge, sanzioni escluse, ed il costo minimo presunto delle riduzioni in pristino delle incongruenze sopra indicate ai restanti punti h) ed i) in Euro 7.500,00, compresi accessori di legge, salvo ulteriori costi al momento non preventivabili.

Dai suddetti costi restano esclusi:

- i diritti di segreteria e le eventuali marche da bollo relativi alle pratiche di regolarizzazione urbanistico-edilizia;*
- le sanzioni il cui importo è subordinato alla determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate (art. 36bis c. 5 lett. b) ? DPR 380/01);*
- i costi per l'eventuale verifica della sicurezza ai fini delle NTC 2018, da parte di un ingegnere strutturista, nonché quelli per l'eventuale conseguente consolidamento sismico, al momento non quantificabili, poichè esclusi dal presente incarico.*

Si precisa che la sanzione prevista dall'art. 36bis c. 5 lett. b) del DPR 380/01, per l'accertamento di conformità, varia in misura non inferiore ad Euro 516,00 e non superiore ad Euro 10.328,00. Detta sanzione non è al momento determinabile in quanto stabilita dall'ufficio comunale competente, sulla base dell'aumento di valore valutato dall'Agenzia delle Entrate, all'esito dell'istruttoria della pratica di sanatoria.

La somma complessiva di Euro 13.000,00, verrà portata in detrazione dal valore di stima dell'intero lotto (bene n. 1 e bene n. 2).

Si precisa che in ogni caso detti costi non comprendono quelli inerenti le eventuali valutazioni della sicurezza ai fini sismici ed eventuali conseguenti opere di consolidamento sismico, nonché, ogni altra eventuale verifica/certificazione di natura specialistica per documentazione che si rendesse necessaria al momento della regolarizzazione delle incongruenze rilevate, attualmente non quantificabili.

Si precisa inoltre che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti,

determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA Al momento del pignoramento, presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale), non risultava depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo alle unità immobiliari in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - VIA DELLA REPUBBLICA N. 61, EDIFICIO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene n. 1.

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia (richiamata al capitolo Regolarità Edilizia del bene n. 1) e lo stato dei luoghi, il sottoscritto, al netto delle tolleranze costruttive art. 34bis DPR 380/01, non ha riscontrato nello stato di fatto incongruenze.

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. 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 **20 gennaio 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 UNICO: prezzo base € 143.395,00 e offerta minima € 107.547,00;

rilancio minimo in caso di più offerte € 5.000,00 entro UN MINUTO.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 30 aprile 2026**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 27 aprile 2026**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio

Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

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

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

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

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

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

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

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

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

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

- l'indicazione del prezzo offerto;

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

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

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

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

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

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

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

- 1) se l'offerente è persona fisica:

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

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

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

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

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

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC.IMM 63/2025 RGE con codice IBAN: IT 72 M 0321111500 052825910280 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC.IMM 63/2025 RGE con codice IBAN: IT 72 M 0321111500 052825910280 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova.

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

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

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

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di

assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC.IMM 63/2025 RGE con codice IBAN: IT 72 M 0321111500 052825910280 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile AutotransfertNotares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

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

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.

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

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

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di

mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

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

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

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

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

- 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
- 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - 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 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 In linea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it.

Si avverte che:

- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI

MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

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

- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@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 ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Mantova, 20/01/2026.

il professionista delegato
notaio Paola Cavandoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

