

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **82/2021**

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

**1^ vendita**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Paola Galassi****VISTA**

l'ordinanza in data 29 ottobre 2024 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 "**Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - ASTETELEMATICHE**";

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

che il giorno **18 FEBBRAIO 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 1**

Piena proprietà di appartamento al piano secondo con autorimessa al piano interrato, il tutto in contesto condominiale in Comune di Bagnolo San Vito (MN), Via Collodi n.7 e censito come segue:

Comune di **BAGNOLO SAN VITO (A575) (MN)**Catasto Fabbricati

\* foglio **32**, particella **148**, sub **21**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 72 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita euro 232,41, Via Carlo Collodi n. 7 Piano 2;

\* foglio **32**, particella **148**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 28,82, Via Carlo Collodi n. 7 Piano S1.

**Lotto 2**

Piena proprietà di appartamento al piano secondo e sottotetto con autorimessa al piano interrato e posto auto al piano terreno, il tutto facente parte di condominio posto in Comune di Borgo Virgilio (MN), località Borgoforte, Strada Statale n. 62 Della Cisa n. 13 e censito come segue:

Comune di **BORGIO VIRGILIO (M340) (MN)**, sezione **BORGOFORTE**Catasto Fabbricati

\* foglio **31**, particella **352**, sub **31**, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 62 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita euro 154,94, Via al Forte n. 1-5 Piano 2-3;

\* foglio **31**, particella **352**, sub **12**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 43,18, Via al Forte n. 1-5 Piano S1;

\* foglio **31**, particella **363**, sub **3**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale

totale 15 mq, rendita euro 28,66, Via al Forte n. 1-5 Piano T.

### Lotto 3

Piena proprietà di appartamento al piano secondo con autorimessa al piano interrato e posto auto al piano terreno, il tutto facente parte di condominio posto in Comune di Borgo Virgilio (MN), località Borgoforte, Strada Statale n. 62 Della Cisa n. 13 e censito come segue:

Comune di **BORGO VIRGILIO (M340) (MN)**, sezione **BORGOFORTE**

Catasto Fabbricati

\* foglio **31**, particella **352**, sub **32**, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 73 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita euro 258,23, Via al Forte n. 1-5 Piano 2;

\* foglio **31**, particella **352**, sub **13**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita euro 45,45, Via al Forte n. 1-5 Piano S1;

\* foglio **31**, particella **363**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita euro 28,66, Via al Forte n. 1-5 Piano T.

### Lotto 4

Piena proprietà di terreno in Comune di Bagnolo San Vito (MN), località San Biagio, con accesso dalla strada provinciale o dalla zona residenziale adiacente con affaccio su Via Rodari, censito come segue:

Comune di **BAGNOLO SAN VITO (A575) (MN)**

Catasto Terreni

\* foglio **33**, particella **326**, **seminativo**, **cl. 3**, mq 12.641, RD 100,80, RA 88,14.

### Perizia

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

*"LOTTO 1*

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

*- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7*

*- Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7*

*CONFINI*

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7*

*L'appartamento confina a nord con vuoto su area cortiva sub.25 bcnc, ad est con sub.25 bcnc e in parte con sub. 27 bcnc vano scale, a sud con vuoto su area cortiva sub.25 bcnc, ad ovest con vuoto su area cortiva sub.25 bcnc fatto salvo più precisi come in fatto;*

*BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7*

*L'autorimessa confina a nord con area cortiva bcnc subalterno 25, ad est con autorimessa subalterno 3, a sud con area cortiva bcnc subalterno 25, ad ovest con subalterno 1 fatto salvo più precisi come in fatto*

*DATI CATASTALI*

*BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7*

*Corrispondenza catastale*

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

*Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.*

*BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7*

*Corrispondenza catastale*

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

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.*

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7**

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Elenco concessioni edilizie:*

- Concessione edilizia n.64/02
- Dia variante del 15/10/2003 prot.n.5827
- Certificato di agibilità del 15/07/2004.

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal comune.*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7**

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Come bene n.1.*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal comune.*

#### **LOTTO 2**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13

#### **CONFINI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*L'appartamento confina a est con vuoto, a sud con mapp. 352 sub.34 bcnc, ad ovest con mapp.352 sub.30, a nord con mapp.352 sub.28, fatto salvo più precisi come in fatto.*

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*L'autorimessa confina a nord con bcnc mappale 352 subalterno 34, ad est con autorimessa subalterno 11, a ovest con autorimessa subalterno 13, a sud con cortile comune fatto salvo più precisi come in fatto;*

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*Il posto auto confina a nord con mappale 139, ad est con posto auto subalterno 2, a sud con BCNC mappale 360, ad ovest con posto auto subalterno 4, fatto salvo più precisi come in fatto;*

#### **DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*Corrispondenza catastale*

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

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale.*

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*Corrispondenza catastale*

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

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.*

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62**

*DELLA CISA N.13*

*Corrispondenza catastale*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.*

*REGOLARITÀ EDILIZIA*

*BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13*

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Elenco concessioni edilizie:*

*-Pratica edilizia n.42/2001 - C.E. 06/2002*

*-DIA di variante alla C.E. 06/2002 prot.n.9060 del 02/12/2002*

*-Attestazione agibilità del 15/07/2009 n.5700*

*Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal comune. La difformità consiste nella mancanza di una stanza al piano sottotetto che probabilmente è stata attribuita ad altra unità. Sul posto risulta presente una tramezza che delimita il sottotetto conformemente alle planimetrie catastali, risulta sanabile con pratica di sanatoria, si quantifica la spesa per tale pratica in Euro 3.000,00 circa.*

*BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13*

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Come bene n.3.*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia.*

*BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13*

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Come bene n.3.*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione.*

*VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI*

*BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13*

*Sono presenti vincoli od oneri condominiali.*

*Spese condominiali*

*Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00*

*Spese condominiale: non vi è amministratore di condominio, l'occupante ha dichiarato di versare € 30 mensili al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.*

*BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13*

*Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.*

*Come bene n.3.*

*BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13*

*Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.*

*Come bene n.3.*

*LOTTO 3*

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*



- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n13

#### CONFINI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*L'appartamento confina a nord con bcnc mappale 352 sub.34, ad est, sud ed ovest con vuoto su area, fatto salvo più precisi come in fatto;*

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*L'autorimessa confina a nord con bcnc mappale 360 e mappale 352 subalterno 34, ad est con autorimessa mappale 352 subalterno 12, a sud con terrapieno, ad est con autorimessa mappale 352 subalterno 14 fatto salvo più precisi come in fatto;*

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N13**

*Il posto auto confina a nord con mappale 139, ad est con posto auto subalterno 1, a sud con BCNC mappale 360, ad ovest con posto auto subalterno 3, fatto salvo più precisi come in fatto;*

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale;*

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*Corrispondenza catastale*

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

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.*

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N13**

*Corrispondenza catastale*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.*

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Elenco concessioni edilizie:*

*-Pratica edilizia n.42/2001 - C.E. 06/2002*

*-DIA di variante alla C.E. 06/2002 prot.n.9060 del 02/12/2002*

*-Attestazione agibilità del 15/07/2009 n.5700*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal comune.*

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Come bene N.6.*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal comune.*

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62**

**DELLA CISA N13**

*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. L'immobile risulta agibile.*

*Come bene n.6.*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal comune.*

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*Sono presenti vincoli od oneri condominiali.*

*Spese condominiali*

*Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00*

*Spese condominiale: non vi è amministratore di condominio, l'occupante ha dichiarato di versare € 30 mensili al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.*

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

*Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.*

*Come bene n.6*

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N13**

*Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.*

*Come bene n.6.*

**LOTTO 4**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

*- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Non definito*

**CONFINI**

*Il terreno confina a nord con mappale 113, ad est con mappali 52,163,373 e 379, a sud con mappale 327, ad ovest con mappali 436,437,438,240 fatto salvo più precisi come in fatto;*

**DATI CATASTALI**

*Corrispondenza catastale*

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

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

*Trattasi di terreno edificabile privo di costruzioni."*

*L'esperto estimatore, con successiva integrazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue, con riferimento ai beni costituenti il Lotto 1:*

*"- le parti comuni dell'edificio in cui sono site le U.I. oggetto di perizia risultano come segue:*

*-- Fg.32 mappale 148 sub.25 (via Carlo Collodi) BCNC (area cortiva e locale tecnico comune a tutti i subalterni)*

*-- Sub.26 (via Carlo Collodi) BCNC (vano scala) comune ai sub.15-16-19-20-23-24)*

*-- Sub.27 (via Carlo Collodi) B.C.N.C. (vano scala) comune ai sub.13-14-17-28-21-22".*

**Destinazione urbanistica**

*Il Responsabile del servizio del Comune di Bagnolo San Vito, in data 21 ottobre 2025, certifica che:*

*"l'area identificata al Foglio 33 Mappale 326 risulta classificata secondo il P.G.T. approvato come segue:*

*- AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATR 103 CON OBBLIGO DI REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEL COMPARTO (percentuale indicativa sull'intero 100%)*

- **AMBITO NORMATO DAL DOCUMENTO DI PIANO** (percentuale indicativa sull'intero 100%)".

### **Stato occupazione**

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

*"Lotto 1: libero;*

*Lotto 2: occupato con contratto di locazione opponibile;*

*Lotto 3: occupato da terzi senza titolo opponibile;*

*Lotto 4: libero."*

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 **17 novembre 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 1:** prezzo base € **56.950,00** e offerta minima € **42.713,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00** entro **UN MINUTO**.

**Lotto 2:** prezzo base € **43.350,00** e offerta minima € **32.513,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00** entro **UN MINUTO**.

**Lotto 3:** prezzo base € **51.850,00** e offerta minima € **38.888,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00** entro **UN MINUTO**.

**Lotto 4:** prezzo base € **289.000,00** e offerta minima € **216.750,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **10.000,00** 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 13 febbraio 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 febbraio 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 alla procedura con codice IBAN: IT 34 S 01030 11509 0000 1136 9416 - BANCA MPS S.P.A. agenzia di corso Vittorio Emanuele II, 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: IT 34 S 01030 11509 0000 1136 9416 - BANCA MPS S.P.A. agenzia di corso Vittorio Emanuele II, 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 alla procedura con codice IBAN:

IT 34 S 01030 11509 0000 1136 9416 - BANCA MPS S.P.A. agenzia di corso Vittorio Emanuele II, 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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://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 Inlinea 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@sovero.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, 14/10/2025.

il professionista delegato  
notaio Paola Galassi

<b>Lotto 1</b>	PB € 56950,00 OM € 42713,00
<b>Lotto 2</b>	PB € 43350,00 OM € 32513,00
<b>Lotto 3</b>	PB € 51850,00 OM € 38888,00
<b>Lotto 4</b>	PB € 289000,00 OM € 216750,00