lotto 1	PB € 50204,00 OM € 37653,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **25/2024**
GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

5^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **dottoressa Anna Sganzerla**

VISTA

l'ordinanza in data 8 aprile 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 **"Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - ASTETELEMATICHE"**;

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

che il giorno **25 NOVEMBRE 2026** alle ore **15:00** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 1

Piena proprietà di corte colonica del XVIII secolo sita in Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, Strada Carobio n. 8/1, il tutto censito come segue:
Comune di **SUZZARA (L020) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **13**, particella **278**, sub **1**, categoria **A/7**, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 294 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 222 mq, rendita euro 402,84, Strada Carobio n. 8/1, piano T;
* foglio **13**, particella **278**, sub **2**, graffata con la particella **279**, categoria **F/2**, Strada Carobio n. CM, piano T-1-2;
Catasto Terreni
* foglio **13**, particella **14**, **semin irrig cl. 1**, mq 1.100, RD 15,26, RA 11,36;
* foglio **13**, particella **286**, **semin irrig cl. 1**, mq 635, RD 8,81, RA 6,56;
* foglio **13**, particella **288**, **semin irrig cl. 1**, mq 640, RD 8,88, RA 6,61;
* foglio **13**, particella **290**, **semin irrig cl. 1**, mq 180, RD 2,50, RA 1,86;

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato il seguente stato di occupazione: *"Lotto 1: occupato da parte esecutata"*.

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:

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

- Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio 8/1
CONFINI
In senso N.E.S.O.
Quanto al fabbricato rurale in corteo unico di cui ai mapp.li 278, 279, 286, 288, 289 e 14 con rag. mapp.le 8, rag. mapp.le 287, rag. mapp.le 289, rag. mapp.le 285 e strada Carobio.
Salvo come più esatti in mappa (prot. n. T151207/2014 del 20.03.2024) e di 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.
I beni immobili oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultavano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):
- fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 - strada Carobio n. 8/1 - p. T - Cat. A/7 - Cl. 3 - Cons. 6,5 vani - Superficie catastale totale: 294 mq - Rend. € 402,84;
- fg. 13 mapp.le 278 sub. 2 graffato al mapp.le 279 - strada Carobio cm - p. T-1-2 - Cat. F/2;
- fg. 13 mapp.le 14 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 0 11 00 - Redd. dominicale € 15,26 - Redd. agrario € 11,36;
- fg. 13 mapp.le 286 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 00 06 35 - Redd. dominicale € 8,81 - Redd. agrario € 6,56;
- fg. 13 mapp.le 288 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 00 06 40 - Redd. dominicale € 8,88 - Redd. agrario € 6,61;
- fg. 13 mapp.le 290 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 00 01 80 - Redd. dominicale € 2,50 - Redd. agrario € 1,86.
In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile identificato al mapp.le 278 sub. 1, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 06.02.2013 prot. MN0009164, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere conforme.
Si precisa che nella planimetria stessa sono riportate alcune altezze dei locali in maniera errata; tali incongruenze, così come indicato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 non hanno rilevanza catastale, ne consegue che non costituiscono difformità.
Inoltre si precisa che gli immobili identificati al mapp.le 278 sub. 2 graffato al mapp.le 279 essendo classificati in categoria F/2 non sono dotati di planimetria catastale.
PRECISAZIONI
Si fa ampio riferimento a quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del 17/12/1996, rep. 27044, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 20.12.1996 ai nn. 11719/7883; nel
suddetto atto viene precisato che i terreni vengono ceduti liberi da aventi diritto alla prelazione agraria.
STATO CONSERVATIVO
Le condizioni di conservazione e manutenzione del complesso immobiliare, al momento del sopralluogo, sono differenti per le varie porzioni immobiliari facenti parte del BENE 1.
In merito all'abitazione identificata catastalmente al fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 le condizioni di conservazione e manutenzione si possono definire scarse con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste.
In merito alle porzioni di immobili identificate ai mapp.li 279 e 278 sub. 2 graffati, le condizioni di conservazione e manutenzione si possono definire pessime in quanto diverse porzioni risultano pericolanti e in alcuni casi crollate, eccezion fatta per la stalla che versa in una condizione manutentiva che è possibile definire scarsa.

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

REGOLARITÀ EDILIZIA
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.
Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Suzzara (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 24.09.2024 prot. n. 28184, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 5):
- Autorizzazione Edilizia n. 1997/0645 prot. n. 41173 del 23/12/1997 per opere di "manutenzione straordinaria e adeguamento igienico";
- Autorizzazione Edilizia n. 2001/0029 prot. n. 4097 del 05/02/2001 per opere di "ripristino spigolo di fabbricato ad uso stalla".
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 24.09.2024, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione (sub. 1) risulta difforme per i seguenti elementi:
- si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni per la mancata realizzazione di una partizione;
- le destinazioni d'uso dei locali risultano diverse;
- l'altezza interna dei locali risulta diversa da quella rilevata.
Per le altre unità immobiliari non sono state rilevate istanze edilizie e non è stato pertanto possibile verificarne la conformità edilizia.
In merito alle difformità di cui ai punti che precedono lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Suzzara (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.
A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili."

Destinazione urbanistica

Il responsabile dello sportello unico del Comune di Suzzara, in data 27 gennaio 2026, certifica che: "*gli immobili censiti nel Catasto del Comune di Suzzara, hanno la seguente destinazione urbanistica:*

PGT VIGENTE
Foglio 13 Mappale 278
Destinazione Urbanistica:
- NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione)
Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:
- edificio identificato con ev edifici vincolati ed edifici di interesse storico architettonico segnalati dal PGT – edificio presente nel Catasto Teresiano – vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 10 (ex lege 1089/1939)
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto
- individuato nei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito di percezione dei capisaldi paesaggistici

Foglio 13 Mappale 279

Destinazione Urbanistica:

- NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- edificio identificato con ev edifici vincolati ed edifici di interesse storico architettonico segnalati dal PGT – edificio presente nel Catasto Teresiano – vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004 art 10 (ex lege 1089/1939)
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto
- individuato nei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito di percezione dei capisaldi paesaggistici

Foglio 13 Mappale 14

Destinazione Urbanistica:

- NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto
- individuato nei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito di percezione dei capisaldi paesaggistici

Foglio 13 Mappale 286

Destinazione Urbanistica:

- NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto
- individuato nei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito di percezione dei capisaldi paesaggistici

Foglio 13 Mappale 288

Destinazione Urbanistica:

- NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto
- individuato nei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito di percezione dei capisaldi paesaggistici

Foglio 13 Mappale 290

Destinazione Urbanistica:

- NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

lotto 1	PB € 50204,00 OM € 37653,00

(Nucleo di Antica Formazione)
Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto
- individuato nei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito di percezione dei capisaldi paesaggistici
*_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 **28 luglio 2026**.
Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:
Lotto 1: prezzo base **€ 50.204,00** e offerta minima **€ 37.653,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** 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 20 novembre 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 17 novembre 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:

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

- 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

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

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 PROC. ES. 25/2024 con codice IBAN: IT46A07076115 00000 000305161 - 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ES. 25/2024 con codice IBAN: IT46A07076115 00000 000305161 - 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.
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

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

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 PROC. ES. 25/2024 con codice IBAN: IT46A07076115 00000 000305161 - 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 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

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

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, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it;
4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

Si avverte che:
- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso 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);

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f

lotto 1	PB € 50204,00 OM € 37653,00

- 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, 29/07/2026.

il professionista delegato
dottoressa Anna Sganzerla

Firmato Da: ANNA SGANZERLA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 20c2e0f