TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **9/2024**
GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

3^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Paola Cavandoli**

VISTA

l'ordinanza in data 5 novembre 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 **"Astalegale.Net s.p.a. - SPAZIOASTE"**;
l'ordinanza in data 17 gennaio 2025 con la quale il Giudice ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita

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

che il giorno **11 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 per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 2.209,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
***** foglio **42**, particella **527**, **seminativo cl. 3**, mq 2.209, RD 17,36, RA 15,40.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 960,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **526**, **seminativo cl. 3**, mq 960, RD 7,55, RA 6,69.

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 1.000,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **525**, **seminativo cl. 3**, mq 1.000, RD 7,86, RA 6,97.

LOTTO 4

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f4c3f2ddea6984308e700b84b4a4

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 1.000,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **524**, **seminativo cl. 3**, mq 1.000, RD 7,86, RA 6,97.

LOTTO 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 1.000,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **523**, **seminativo cl. 3**, mq 1.000, RD 7,86, RA 6,97.

LOTTO 6

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 1.218,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **522**, **seminativo cl. 3**, mq 1.218, RD 9,57, RA 8,49.

LOTTO 7

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 1.303,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **533**, **seminativo cl. 3**, mq 1.303, RD 10,24, RA 9,08.

LOTTO 8

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 729,00 mq, sito in E. T. Moneta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **534**, **seminativo cl. 3**, mq 729, RD 5,73, RA 5,08.

LOTTO 9

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 730,00 mq, sito in Via G. Pastore all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **535**, **seminativo cl. 3**, mq 730, RD 5,74, RA 5,09.

LOTTO 10

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 864,00 mq, sito in Via E. T. Moneta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f4c3f2ddea6984308e700b84b4a4

* foglio **42**, particella **530**, **seminativo cl. 3**, mq 864, RD 6,79, RA 6,02.

LOTTO 11

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 706,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **531**, **seminativo cl. 3**, mq 706, RD 5,55, RA 4,92.

LOTTO 12

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 669,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **521**, **seminativo cl. 3**, mq 669, RD 5,26, RA 4,66.

LOTTO 13

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile di 622,00 mq, sito in Via Madre Teresa di Calcutta all'interno del Piano di Lottizzazione "Don Milani" a destinazione residenziale, nella fraz. di Buscoldo di Curtatone (MN), il tutto censito come segue:
Comune di **CURTATONE (MN)**
Catasto Terreni:
* foglio **42**, particella **519**, **seminativo cl. 3**, mq 622, RD 4,89, RA 4,34.

Destinazione urbanistica

Il Responsabile del Servizio del Comune di Curtatone, in data 17 settembre 2025, certifica:
"*ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m.i., che le aree di interesse poste in questo Comune, località Buscoldo, ricadenti nella perimetrazione del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Don Milani – P.L.107", attualmente identificato come "ZTR 753", già attuato e concluso, risulta così come di seguito identificata:*
Foglio 42
Mappali 519 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 530 - 531 - 533 - 534 - 535
Zona ZTR5 - tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità, *con Indice Fondiario pari a 1,44 mc/mq, salvo diverso e precedente utilizzo delle capacità edificatoria assegnata.*
Si specifica che:
- parte dei mappali nn. 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 533 ricade nella "Delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale..." (S.P. n. 57 - via Torre d'Oglio);
- parte del mappale n. 527 ricade nella "Delimitazione della fascia di rispetto degli impianti tecnologici".

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato quanto segue:
"*Lotto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 : Liberi*".

Perizia

L'esperto estimatore, Arch. Guernieri Cristiano, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 3 ottobre 2024, attesta quanto segue:
"*_OMISSIS_*
LOTTO 1
*_OMISSIS_*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f4c3f2ddea6984308e700b84b4a4

CONFINI
Il terreno confina a nord con S.P. Mantova – S. Matteo, a est al FG 42 con p.lla 517, a sud p.lla 528 e Via Madre Teresa di Calcutta e a ovest con p.lla 526.
*_OMISSIS_*
LOTTO 2
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord con S.P. Mantova – S. Matteo, a est al FG 42 con p.lla 527, a sud Via Madre Teresa di Calcutta e a ovest con p.lla 525.
*_OMISSIS_*
LOTTO 3
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord con S.P. Mantova – S. Matteo, a est al FG 42 con p.lla 526, a sud Via Madre Teresa di Calcutta e a ovest con p.lla 524.
*_OMISSIS_*
LOTTO 4
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord con S.P. Mantova – S. Matteo, a est al FG 42 con p.lla 525, a sud Via Madre Teresa di Calcutta e a ovest con p.lla 523.
*_OMISSIS_*
LOTTO 5
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord con S.P. Mantova – S. Matteo, a est al FG 42 con p.lla 524, a sud Via Madre Teresa di Calcutta e a ovest con p.lla 522.
*_OMISSIS_*
LOTTO 6
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord con S.P. Mantova – S. Matteo, a est al FG 42 con p.lla 523, a sud Via Madre Teresa di Calcutta e a ovest con p.lla 533 e p.lla 425.
*_OMISSIS_*
LOTTO 7
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord-ovest al FG 42 con p.lla 425, a est con p.lla 522 e Via Madre Teresa di Calcutta, a sudest con p.lla 534 e a sud p.lla 536 e p.lla 537.
*_OMISSIS_*
LOTTO 8
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord con Via E. T. Moneta, a est al FG 42 con p.lla 535, a sud p.lla 538 e p.lla 536 e a ovest con p.lla 533.
*_OMISSIS_*
LOTTO 9
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord con Via E. T. Moneta, a est con Via G. Pastore, a sud al FG 42 con p.lla 538 e a ovest con p.lla 534.
*_OMISSIS_*
LOTTO 10

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f4c3f2ddea6984308e700b84b4a4

*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord-ovest con Via Madre Teresa di Calcutta, a nord-est al FG 42 con p.lla 532, a est con p.lla531 e a sud-ovest con parcheggio pubblico su Via E.T Moneta.
*_OMISSIS_*
LOTTO 11
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord-est al FG 42 con p.lla 532, a sud-est con Via Madre Teresa di Calcutta, s sud-ovest con il parcheggio pubblico su Via E. T. Moneta e nord-ovest al FG 42 con p.lla 530.
*_OMISSIS_*
LOTTO 12
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord-est al FG 42 con p.lla 520, a sud-est con p.lla 462, a sud-ovest con Via E. T. Moneta e nord-ovest con Via Madre Teresa di Calcutta.
*_OMISSIS_*
LOTTO 13
*_OMISSIS_*
CONFINI
Il terreno confina a nord al FG 42 con p.lla 613, a est con p.lla 195, a sud con p.lla 520 e ovest con Via Madre Teresa di Calcutta.
*_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 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 **€ 73.933,00** e offerta minima **€ 55.450,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 2: prezzo base **€ 32.130,00** e offerta minima **€ 24.098,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 3: prezzo base **€ 33.469,00** e offerta minima **€ 25.102,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 4: prezzo base **€ 33.469,00** e offerta minima **€ 25.102,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 5: prezzo base **€ 33.469,00** e offerta minima **€ 25.102,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 6: prezzo base **€ 40.766,00** e offerta minima **€ 30.575,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 7: prezzo base **€ 52.956,00** e offerta minima **€ 39.717,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 8: prezzo base **€ 31.371,00** e offerta minima **€ 23.529,00**;

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f44c3f2ddea6984308e700b84b4a4

rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 9: prezzo base **€ 31.413,00** e offerta minima **€ 23.560,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 10: prezzo base **€ 37.179,00** e offerta minima **€ 27.885,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 11: prezzo base **€ 30.381,00** e offerta minima **€ 22.786,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 12: prezzo base **€ 28.789,00** e offerta minima **€ 21.592,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Lotto 13: prezzo base **€ 26.766,00** e offerta minima **€ 20.075,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.
Per tutti i Lotti: oltre IVA di legge, se dovuta.

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 6 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 3 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:

- 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;

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f44c3f2ddea6984308e700b84b4a4

- 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 30 (trenta) 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

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f44c3f2ddea6984308e700b84b4a4

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. RGE N. 9/2024 con codice IBAN: IT14U0321111500052153346880 - 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. RGE N. 9/2024 con codice IBAN: IT14U0321111500052153346880 - 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,

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f44c3f2ddea6984308e700b84b4a4

mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. RGE N. 9/2024 con codice IBAN: IT14U0321111500052153346880 - 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

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f44c3f2ddea6984308e700b84b4a4

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);
- 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, 21/07/2026.

il professionista delegato
notaio Paola Cavandoli

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f44c3f2ddea6984308e700b84b4a4

Lotto 1	PB € 73933,00 OM € 55450,00
Lotto 2	PB € 32130,00 OM € 24098,00
Lotto 3	PB € 33469,00 OM € 25102,00
Lotto 4	PB € 33469,00 OM € 25102,00
Lotto 5	PB € 33469,00 OM € 25102,00
Lotto 6	PB € 40766,00 OM € 30575,00
Lotto 7	PB € 52956,00 OM € 39717,00
Lotto 8	PB € 31371,00 OM € 23529,00
Lotto 9	PB € 31413,00 OM € 23560,00
Lotto 10	PB € 37179,00 OM € 27885,00
Lotto 11	PB € 30381,00 OM € 22786,00
Lotto 12	PB € 28789,00 OM € 21592,00
Lotto 13	PB € 26766,00 OM € 20075,00

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 77505a6a597f4c3f2ddea6984308e700b84b4a4