lotto UNICO	PB € 120700,00 OM € 90525,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **79/2025**
GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Gabriele Mercanti**

VISTA

l'ordinanza in data 9 dicembre 2025 con la quale il Giudice:
- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **"Astalegale.Net s.p.a. - SPAZIOASTE"**;

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

che il giorno **2 DICEMBRE 2026** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto UNICO

Piena proprietà di villetta disposta su due livelli con area cortiliva, annesso garage, laboratorio artigianale, tettoia, magazzino e tettoia, n. 3 posti auto scoperti, il tutto posto in Comune di Goito (MN), strada Marengo 62 e censito come segue:
Comune di **GOITO (E078) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **47**, particella **4**, sub **4**, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita euro 388,38, Strada Marengo n. 62, piano S1-T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **47**, particella **4**, sub **5**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita euro 51,59, Strada Marengo n. 62, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **47**, particella **448**, categoria **C/3**, classe 8, consistenza 88 mq, superficie catastale totale 85 mq, rendita euro 168,16, Strada Marengo n. 62, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **47**, particella **4**, sub **7**, categoria **C/7**, classe U, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita euro 9,30, Strada Marengo n. 62, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **47**, particella **4**, sub **6**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita euro 51,13, Strada Marengo n. 62, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **47**, particella **4**, sub **8**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 24,84, Strada Marengo n. 62, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **47**, particella **4**, sub **9**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 24,84, Strada Marengo n. 62, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

lotto UNICO	PB € 120700,00 OM € 90525,00

* foglio **47**, particella **4**, sub **10**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 24,84, Strada Marengo n. 62, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
Gli immobili sopra indicati di cui alle particelle 4, sub. 4 e 4, sub. 5 erano già precedentemente e rispettivamente identificati come segue:
- foglio 47, particella 4, sub. 1;
- foglio 47, particella 4, sub. 2.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:
"*Lotto Unico: libero*".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:
*"_OMISSIS_*
LOTTO UNICO
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
*_OMISSIS_*
CONFINI
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, rampa di accesso al garage, tettoia confinante con il laboratorio, tettoia confinante con canale retrostante, rustico con canale e terreno adiacente e nuovamente area cortiliva.
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, rampa di accesso al garage, unità abitativa e nuovamente area cortiliva.
BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, tettoia abusiva, area cortiliva e altra tettoia abusiva.
BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, altra proprietà, area cortiliva e laboratorio.
BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, laboratorio/magazzino, area cortiliva, altra proprietà, area cortiliva ed unità residenziale.
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Pubblica via, area cortiliva e posto auto.
BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Pubblica via, posto auto, area cortiliva e posto auto.
BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

lotto UNICO	PB € 120700,00 OM € 90525,00

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Pubblica via, posto auto e area cortiliva.
CONSISTENZA
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n.MN0105861 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n.MN0105861 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0095219 del 01/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n.MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
PRECISAZIONI
*_OMISSIS_*
I reflui delle acque nere per il bene destinato a laboratorio avviene attraverso un sistema a fitodepurazione, la cui documentazione fotografica compare nell'agibilità del 2016, ma non è possibile oggi attestarne il corretto funzionamento.
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.
*_OMISSIS_*
STATO CONSERVATIVO
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo improprio eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti.
Gli impianti elettrici, idraulici, gas e termici sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge.
Per quanto concerne l'impianto termico è presente un sistema di climatizzazione invernale, probabilmente a gasolio, non funzionante e totalmente da smaltire (sia l'impianto che la probabile cisterna) come materiale inquinante.
L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo improprio eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti.
Gli impianti elettrici, sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge.
Per quanto concerne l'impianto termico, ubicato nella centrale termica interna, è presente un sistema di climatizzazione invernale, probabilmente a gasolio, non funzionante e totalmente da smaltire (sia l'impianto che la probabile cisterna) come materiale inquinante.
L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.
BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti.
Gli impianti elettrici, idraulici e termici sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge.
Per quanto concerne l'impianto termico è presente un sistema di climatizzazione invernale, collegato all'unità principale (obsoleta e da demolire) è stata installata una stufa a legna, priva delle basilari norme di sicurezza.
L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.
BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, la tipologia costruttiva risulta precaria e approssimativa, composta da strutture in ferro tamponate da pannelli prefabbricati, impianti non a norma.
BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, la tipologia costruttiva risulta precaria e approssimativa, composta da strutture in ferro tamponate da pannelli prefabbricati, impianti non a norma.
PARTI COMUNI
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.
*_OMISSIS_*
REGOLARITÀ EDILIZIA
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.*
I successivi provvedimenti interessano il bene ad uso laboratorio, meglio descritto in altre parti della presente perizia, ad eccezione della DIA del 16/5/2015 prot. 6223/2015 nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al bene ad uso laboratorio ed ubicati nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.
L'immobile presenta alcune difformità dirette ed indirette.
Al piano rialzato la cucina è stata ridotta creando un disbrigo prima dell'adiacente camera da letto.
Al piano semi interrato è stata creata una seconda porta di comunicazione con il garage (non a norma essendo, al pari della prima, priva dell'adeguata tenuta ignifuga).
Vi è stato un cambio di destinazione d'uso del secondo locale cucina ed il locale lavanderia è stato trasformato in una cucina/tinello non a norma.
Come citato la DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia che il posto auto scoperto più ampio risulta essere ubicato in corrispondenza della rampa di accesso del garage, pertanto illogico identificarlo urbanisticamente e catastalmente, ciò comporta la probabile decadenza della funzione artigianale del bene citato non avendo la superficie minima pertinenziale destinata a parcheggio.
Adiacente l'immobile sono stati edificati locali e tettoie non sanabili e da demolire a carico dall'acquirente.
In rispetto della normativa vigente non essendo compito del procedente e del custode provvedere alla demolizione dei beni, si è provveduto al relativo accatastamento al fine di certificare la rispondenza tra stato dei luoghi e stato catastale, si rammenta che ciò non comporta conformità urbanistica.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

Con successiva denuncia di variazione n.MN0105861 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.*
I successivi provvedimenti interessano il bene ad uso laboratorio, meglio descritto in altre parti della presente perizia, ad eccezione della DIA del 16/5/2015 prot. 6223/2015 nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al bene ad uso laboratorio ed ubicati nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.
L'immobile presenta alcune difformità dirette ed indirette.
E' stata creata una seconda porta di comunicazione con il locale lavanderia (non a norma essendo, al pari della prima, priva dell'adeguata tenuta ignifuga).
Come citato la DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia che il posto auto scoperto più ampio risulta essere ubicato in corrispondenza della rampa di accesso del garage, pertanto illogico identificarlo urbanisticamente e catastalmente, ciò comporta la probabile decadenza della funzione artigianale del bene citato non avendo la superficie minima pertinenziale destinata a parcheggio.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n.MN0105861 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.
BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.*
Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.
Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.
Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.
DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.
DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.
L'immobile presenta alcune difformità.
L'intervento di demolizione di una aperte della muratura portante ha interessato l'intero setto murario ampliando il varco progettato, opere che oggi dovranno essere verificate staticamente ai sensi delle NTC 2018.
Il bagno risulta difforme per dimensioni e spazi interni.
La DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia che il posto auto scoperto più ampio, adiacente l'abitazione, risulta essere ubicato in corrispondenza della rampa di accesso del garage, pertanto illogico identificarlo urbanisticamente e catastalmente, ciò comporta la probabile decadenza della funzione artigianale del laboratorio non essendoci la superficie minima pertinenziale destinata a parcheggio.
Si evidenzia però l'anomalia con la quale il Comune, con il deposito dell'agibilità definitiva, non abbia chiesto l'apposito vincolo di pertinenzialità dei posti auto legati all'attività, ulteriore motivo di decadenza del cambio d'uso dei locali.
Adiacente l'immobile sono stati edificati locali e tettoie non sanabili e da demolire a carico dall'acquirente.
In rispetto alla normativa vigente non essendo compito del procedente e del custode provvedere alla demolizione dei beni, si è provveduto al relativo accatastamento al fine di certificare la rispondenza tra stato dei luoghi e stato catastale, si rammenta che ciò non comporta conformità urbanistica.
Si è provveduto anche all'accatastamento dei posti auto concessi e legittimati urbanisticamente con Dia del 2015 e agibilità del 2017, ad esclusione di quello impraticabile.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0095219 del 01/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.
BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.*
Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.
Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.
Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.
DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.
DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.
Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

Nulla compare per la costruzione del cespite, il quale risulta essere totalmente illegittimo.
Allo stato attuale lo scrivente risulta impossibilitato definire la possibile sanatoria, in quanto essendo costruito a confine o in carenza delle distanze minime di legge servirebbe apposita convenzione tra privati per sancire una reciproca servitù ed autorizzazione.
Sicuramente il cespite non rispetta le basilari norme di sicurezza statica sancite dalle NTC 2018 ed in caso di sanatoria servirebbero ingenti interventi di consolidamento ed adeguamento statico, si ritine pertanto congruo ipotizzarne la totale demolizione a carico dell'acquirente.
Nel rispetto dell'incarico ricevuto si è comunque provveduto al relativo accatastamento al fine di certificare la rispondenza tra stato dei luoghi e stato catastale, si rammenta che ciò non comporta conformità urbanistica.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.
BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.*
Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.
Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.
Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.
DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.
DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.
Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.
Nulla compare per la costruzione del cespite, il quale risulta essere totalmente illegittimo.
Allo stato attuale lo scrivente risulta impossibilitato definire la possibile sanatoria, in quanto essendo costruito a confine o in carenza delle distanze minime di legge servirebbe apposita convenzione tra privati per sancire una reciproca servitù ed autorizzazione.
Sicuramente il cespite non rispetta le basilari norme di sicurezza statica sancite dalle NTC 2018 ed in caso di sanatoria servirebbero ingenti interventi di consolidamento ed adeguamento statico, si ritine pertanto congruo ipotizzarne la totale demolizione a carico dell'acquirente.
Nel rispetto dell'incarico ricevuto si è comunque provveduto al relativo accatastamento al fine di certificare la rispondenza tra stato dei luoghi e stato catastale, si rammenta che ciò non comporta conformità urbanistica.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.
BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.*
Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.
Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.
Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.
DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.
DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.
Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.
La DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia però l'anomalia con la quale il Comune, con il deposito dell'agibilità definitiva, non abbia chiesto l'apposito vincolo di pertinenzialità dei posti auto legati all'attività, ulteriore motivo di decadenza del cambio d'uso dei locali.
Il presente posto auto viene legittimante accatastato in quanto autorizzato e progettualmente conforme, ad eccezione delle necessarie opere edili per delimitarlo "materialmente" nell'area cortiliva (demolizione del cordolo a secco e opere accessorie).
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
Gli oneri di demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.
BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.*
Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.
Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.
DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.
DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.
Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.
La DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia però l'anomalia con la quale il Comune, con il deposito dell'agibilità definitiva, non abbia chiesto l'apposito vincolo di pertinenzialità dei posti auto legati all'attività, ulteriore motivo di decadenza del cambio d'uso dei locali.
Il presente posto auto viene legittimante accatastato in quanto autorizzato e progettualmente conforme, ad eccezione delle necessarie opere edili per delimitarlo "materialmente" nell'area cortiliva (demolizione del cordolo a secco e opere accessorie).
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
Gli oneri di demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.
BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62
*Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.*
Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.
Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.
Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.
DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.
DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.
Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.
La DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia però l'anomalia con la quale il Comune, con il deposito dell'agibilità definitiva, non abbia chiesto l'apposito vincolo di pertinenzialità dei posti auto legati all'attività, ulteriore motivo di decadenza del cambio d'uso dei locali.
Il presente posto auto viene legittimante accatastato in quanto autorizzato e progettualmente conforme, ad eccezione delle necessarie opere edili per delimitarlo "materialmente" nell'area cortiliva (demolizione del cordolo a secco e opere accessorie).
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.
Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
Gli oneri di demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.
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 **22 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 UNICO: prezzo base **€ 120.700,00** e offerta minima **€ 90.525,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 5.000,00** entro **UN MINUTO**.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 27 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 24 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

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

lotto UNICO	PB € 120700,00 OM € 90525,00

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;

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

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

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

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ES.79/2025 con codice IBAN: IT 51 O 07076115000 00000 305400 - 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.79/2025 con codice IBAN: IT 51 O 07076115000 00000 305400 - 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

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

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

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.
All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.
Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ES.79/2025 con codice IBAN: IT 51 O 07076115000 00000 305400 - 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

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

copia del Mutuo stipulato.
Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.
Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:
- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, 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

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6

lotto UNICO	PB € 120700,00 OM € 90525,00

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, 23/07/2026.

il professionista delegato
notaio Gabriele Mercanti

Firmato Da: GABRIELE MERCANTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ca6