lotto UNICO	PB € 52714,00 OM € 39536,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **152/2024**
GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

4^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Augusto Chizzini**

VISTA

l'ordinanza 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 **30 NOVEMBRE 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 casa colonica dislocata su tre piani fuori terra nonché fabbricato rurale composto da cinque corpi di fabbrica, il tutto facente parte di un più amplio complesso agricolo in Comune di Quistello (MN), Via Argine Secchia Sud n. 12, oltre a fabbricato rurale collabente e cinque terreni agricoli, censito come segue:
Comune di **QUISTELLO (H143) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **39**, particella **116**, sub **5**, categoria **A/2**, classe 5, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 363 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 363 mq, rendita euro 1.007,09, Via Argine Secchia Sud n. 15, piano T-1-2;
* foglio **39**, particella **116**, sub **7**, categoria **F/2**, Via Argine Secchia Sud n. 12, piano T;
* foglio **39**, particella **115**, sub **3**, graffata con **116**, sub **8**, categoria **D/10**, rendita euro 1.547,48, Via Argine Secchia Sud n. 12, piano T-1-2;
Catasto Terreni
* foglio **39**, particella **135**, **bosco ceduo cl. u**, mq 2.080, RD 3,22, RA 0,64;
* foglio **39**, particella **137**, **prato cl. u**, mq 2.940, RD 12,15, RA 11,39;
* foglio **39**, particella **141**, **seminativo cl. 3**, mq 14, RD 0,12, RA 0,09;
* foglio **39**, particella **143**, **semin irrig cl. 1**, mq 5.828, RD 84,28, RA 55,68;
* foglio **39**, particella **145**, **semin irrig cl. 1**, mq 1.510, RD 21,84, RA 14,43.

Gli immobili di cui alle particelle 115 sub 3 - 116 sub 8 e 116 sub 7 sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:
NCEU del Comune di Quistello:
- foglio 39 particella 115 sub 2 - 116 sub 4.

Si precisa che:
- risulta trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995;
- risulta trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., servitù di passaggio a carico del Map.

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni I.D.S.C. di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Destinazione urbanistica

Il responsabile del settore tecnico del Comune di Quistello, in data 14 aprile 2026, certifica che:
"*l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:*
Foglio 39 Mappale 116 ricade *in area:*
Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
Plis Esistente
Fascia A – deflusso della piena
Rete ecologica regionale RER – elementi di secondo livello
Foglio 39 Mappale 115 ricade *in area:*
Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
Plis Esistente
Fascia A – deflusso della piena
Rete ecologica regionale RER – elementi di secondo livello
Foglio 39 Mappale 135 ricade *in area:*
Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
Plis Esistente
Fascia A – deflusso della piena
Rete ecologica regionale RER – elementi di secondo livello
Foglio 39 Mappale 137 ricade *in area:*
Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
Plis Esistente
Fascia A – deflusso della piena
Rete ecologica regionale RER – elementi di secondo livello
Foglio 39 Mappale 141 ricade *in area:*
Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
Plis Esistente
Fascia A – deflusso della piena
Rete ecologica regionale RER – elementi di secondo livello
Foglio 39 Mappale 143 ricade *in area:*
Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
Plis Esistente
Fascia A – deflusso della piena
Rete ecologica regionale RER – elementi di secondo livello
Fascia di rispetto allevamento suini
Foglio 39 Mappale 145 ricade *in area:*
Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – capo IV – Zone Agricole – Art. 14)

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

lotto UNICO	PB € 52714,00 OM € 39536,00

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
Plis Esistente
Fascia A – deflusso della piena
Rete ecologica regionale RER – elementi di secondo livello".

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:
"LOTTO UNICO
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2
- Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2
- Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
CONFINI
BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2
Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della casa colonica (Fg. 39 Mapp. 116 Sub. 5):
- nord: area cortiliva map. 116 sub.8;
- est: area cortiliva map. 116 sub.8;
- sud: area cortiliva map. 116 sub.8;
- ovest: altra u.i.u. map. 116 sub.8
BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2
Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del fabbricato rurale (Fg. 39 Mapp. 115 Sub. 3 Graf. Map. 116 Sub. 8):
- nord: map.137;
- est: map. 143;
- sud: map. 143, 145, 146;
- ovest: map. 137, 145
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T
Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del fabbricato rurale collabente (Fg. 39 Mapp. 116 Sub. 7):
- nord: altra u.i.u map. 116 sub. 8;
- est: map. 145;
- sud: map. 145;
- ovest: map. 137
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fg. 39 Mapp. 135):
- nord: map.80;
- est: map. 137;

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

- sud: map. 136;
- ovest: map. 65 e fiume Secchia
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fg. 39 Mapp. 137):
- nord: map.135;
- est: Via Argine Secchia Sud e map. 140, 143, 116, 145, 141;
- sud: map. 38;
- ovest: map. 135
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fg. 39 Mapp. 141):
- nord: map.137;
- est: map. 145;
- sud: map. 142;
- ovest: map. 137
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fg. 39 Mapp. 143):
- nord: map. 137;
- est: map. 140;
- sud: map. 140;
- ovest: map. 144, 115, 116
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fg. 39 Mapp. 145):
- nord: map. 116;
- est: map. 116, 144;
- sud: map. 140;
- ovest: map. 141, 137
DATI CATASTALI
BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tale motivo si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 25/11/2024 prot. MN0149828, per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile risultava collabente. Per tale

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebd4a4c834a6c7

motivo si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 25/11/2024 prot. MN0149828, per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
PRECISAZIONI
BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2
BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.
*L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.*
Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.
PARTI COMUNI
BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2
L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico compendio con più cespiti costituenti la corte rurale e pertanto aventi parti comuni, nello specifico la stessa è edificata in aderenza al Map. 116

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

sub. 8. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.
BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2
L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico compendio con più cespiti costituenti la corte rurale e pertanto aventi parti comuni, nello specifico la stessa è edificata parzialmente in aderenza al Map. 116 sub. 5.
Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T
L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico compendio con più cespiti costituenti la corte rurale e pertanto aventi parti comuni. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2
BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T
Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.
*L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.*
REGOLARITÀ EDILIZIA
BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.
A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Quistello (MN), effettuata in data 26/08/2024 con protocollo n. 144952, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 07/10/2024 le seguenti pratiche:
- Autorizzazione edilizia P.G. 3286 del 05/09/1959, per ampliamento e completamento di un

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

fabbricato rustico e costruzione di bassi comodi;
- Permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015, per interventi di restauro/risanamento conservativo di fabbricato esistente lesionato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, con destinazione residenziale agricolo e pertinenziale all'attività agricola od assimilabile. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 85 del 22/01/2015.
- D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, progetto di variante al permesso di costruire n. 5164/2014. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica semplificata n. 147 del 12/02/2017;
- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo n. 4693 e 4694/2018, a seguito degli interventi di cui al PDC 5164/2014 - collegato al procedimento MUTA RCR 26701;
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita e/o reperita risulta che la costruzione del centro aziendale sia iniziata anteriormente al 1967, vedasi ortofoto di regione Lombardia del 1954 e mappe catastali di impianto. Non essendovi concessioni edilizie inerenti la costruzione dell'abitazione e visto che le planimetrie di primo impianto risalgono al 2009, si presume che lo stato legittimo dell'immobile sia quanto desumibile da quest'ultime.
Raffrontando le planimetrie di impianto con quanto rappresentato come "stato attuale" nelle tavole progettuali allegate al PDC n. 5164/2014 del 05/02/2015 emergono delle discrasie. Lo scrivente presume che tali disuguaglianze siano imputabili a opere edili eseguite senza titolo, per tale motivo si ritengono abusi che necessitano di apposita pratica a sanatoria. A titolo indicativo dal raffronto emergono le seguenti difformità;
Piano terreno: creazione di due bagni nella zona lavanderia, fusione della zona cantina e pranzo/soggiorno per la creazione di un unico ambiente mediante abbattimento di un muro, realizzazione di una porta di collegamento con l'unità attigua, creazione del vano sottoscala. Piano primo: creazione di un secondo bagno, modifica distributiva del corridoio, allargamento porta d'accesso ad una camera da letto. Piano soffitta: realizzazione di tramezzature con conseguente modifica distributiva.
L'ultimo stato di progetto rappresentato (riferito alla sola abitazione) nelle tavole progettuali, contenute nella D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, è pressoché corrispondente a quanto lo scrivente ha potuto visionare in sede di sopralluogo. Ma ad oggi lo stesso è non è legittimato visto quanto precedentemente descritto.
Visto quanto sopra relazionato, si ritiene in via del tutto indicativa e non certa, che le difformità che si è potuto riscontrare siano sanabili. Tali difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.
Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.
Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 15.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare o fiscalizzazione.
Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un imprenditore agricolo, nel caso gli stessi vengano assegnati ad un privato il comune potrebbe chiedere ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso a residenziale.
Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.
Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.
BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.
A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Quistello (MN), effettuata in data 26/08/2024 con protocollo n. 144952, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 07/10/2024 le seguenti pratiche:
- Autorizzazione edilizia P.G. 3286 del 05/09/1959, per ampliamento e completamento di un fabbricato rustico e costruzione di bassi comodi;
- Permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015, per interventi di restauro/risanamento conservativo di fabbricato esistente lesionato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, con destinazione residenziale agricolo e pertinenziale all'attività agricola od assimilabile. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 85 del 22/01/2015.
- D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, progetto di variante al permesso di costruire n. 5164/2014. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica semplificata n. 147 del 12/02/2017;
- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo n. 4693 e 4694/2018, a seguito degli interventi di cui al PDC 5164/2014 - collegato al procedimento MUTA RCR 26701;
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
Di seguito verranno descritti i corpi di fabbrica che compongono il cespite utilizzando gli identificativi presenti nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione, si rimanda allo stesso per una migliore individuazione.
CORPO "A"
Tale cespite risulta oggetto dell'autorizzazione edilizia n. 3286 P.G. del 05/09/1959, quindi è possibile affermare che la costruzione è avvenuta anteriormente al 01/09/1967.
Raffrontando quanto rappresentato graficamente nel titolo edilizio del 1959 con quanto riportato come "stato attuale" nel permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015 emergono delle discrasie.
Lo scrivente presume che tali disuguaglianze siano imputabili a opere edili eseguite senza titolo, per tale motivo si ritengono abusi che necessitano di apposita pratica a sanatoria. A titolo indicativo dal raffronto emergono le seguenti difformità; Piano terreno: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di servizi igienici, modifica prospettica con creazione di una porta e una finestra, realizzazione di una porta di collegamento con l'unità attigua.

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebd4a4c834a6c7

L'ultimo stato di progetto rappresentato (riferito al solo corpo "A") nelle tavole progettuali, contenute nella D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, presenta alcune discrasie rispetto a quanto lo scrivente ha potuto visionare in sede di sopralluogo. Di seguito si riportano a titolo esemplificativo e non esaustivo le principali difformità riconosciute; piano terreno: spostamento di finestra nella zona deposito, modifica della porta d'accesso al ricovero attrezzi, tramezzatura non realizzata nel locale bagno.
Le difformità rilevate tra quanto rappresentato nel titolo edilizio del 1959 e quanto riportato nel permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015, come anche le discrasie dello attuale rispetto alla D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, necessitano di opportuna pratica a sanatoria. Per quanto riguarda le sopracitate difformità, le stesse (salvo vincoli ed autorizzazioni di enti terzi oltre al comune stesso) parrebbero sanabili o fiscalizzabili.
CORPO "B"
Parte di tale cespite risulta oggetto dell'autorizzazione edilizia n. 3286 P.G. del 05/09/1959, quindi è possibile affermare che la costruzione è parzialmente anteriore al 01/09/1967.
Raffrontando quanto rappresentato graficamente nel titolo edilizio del 1959 con quanto si è potuto rilevare nel corso dei sopralluoghi sono emerse delle discrasie, che di seguito vengono descritte a titolo esemplificativo;
aumento planivolumetrico delle dimensioni, modifiche prospettiche, eliminazione del vano scale con il piano superiore, diversa distribuzione degli spazi interni, creazione di un piano intermedio e due scale di accesso, creazione di un portico in aderenza.
In via del tutto indicativa, si ritiene che il portico edificato in aderenza al corpo principale con materiali di costruzione scadenti ed in assenza di concessioni edilizie, ad oggi non parrebbe sanabile ed andrà probabilmente demolito. Per quanto riguarda le difformità del corpo principale, le stesse (salvo vincoli ed autorizzazioni di enti terzi oltre al comune stesso) parrebbero sanabili o fiscalizzabili.
CORPO "C"
Per tale cespite non sono state reperite concessioni edilizie inerenti all'edificazione. Lo stesso non appare nelle prime planimetrie del 2009 o nelle mappe catastali di impianto, la prima documentazione che annovera la sua presenza sono le planimetrie catastali del 2018. Per ulteriore verifica lo scrivente ha esaminato le ortofoto di Regione Lombardia del 1975, nelle stesse parrebbe vi sia la presenza del fabbricato, ma considerata la qualità delle immagini non è possibile affermarlo con certezza.
In via del tutto indicativa, visto quanto sopra descritto, considerando che il cespite è stato realizzato con materiali di costruzione scadenti, lo stesso parrebbe non sanabile ed andrà probabilmente demolito.
CORPO "D"
Per tale cespite non sono state reperite concessioni edilizie inerenti all'edificazione. Lo stesso non appare nemmeno nelle prime planimetrie del 2009 o nelle mappe catastali di impianto, la prima documentazione che annovera la sua presenza sono le planimetrie catastali del 2018. Per ulteriore verifica lo scrivente ha esaminato le ortofoto di Regione Lombardia del 1975, nelle stesse parrebbe vi sia la presenza del fabbricato in oggetto, ma considerata la qualità delle immagini non è possibile affermarlo con certezza.
In via del tutto indicativa, visto quanto sopra descritto, considerando che il cespite è stato realizzato con materiali di costruzione scadenti, lo stesso parrebbe non sanabile ed andrà probabilmente demolito.
CORPO "E"
Per tale cespite non sono state reperite concessioni edilizie inerenti all'edificazione. Lo stesso non appare nelle prime planimetrie del 2009 o nelle mappe catastali di impianto, la prima documentazione che annovera la sua presenza è l'elaborato planimetrico del 2018. Per ulteriore verifica lo scrivente ha esaminato le ortofoto di Regione Lombardia del 1975, nelle stesse parrebbe vi sia la presenza del fabbricato in oggetto, ma considerata la qualità delle immagini non è possibile affermarlo con certezza.
Per quanto riguarda le difformità sopracitate del corpo "E", le stesse (salvo vincoli ed

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebd4a4c834a6c7

autorizzazioni di enti terzi oltre al comune stesso) parrebbero sanabili.
Tali difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.
Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.
Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.
Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 20.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione ed € 10.000,00 per la demolizione dei fabbricati che parrebbero non sanabili.
Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un imprenditore agricolo, nel caso gli stessi vengano assegnati ad un privato il comune potrebbe chiedere ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso a residenziale.
Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.
Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.
BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.
A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Quistello (MN), effettuata in data 26/08/2024 con protocollo n. 144952, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 07/10/2024 le seguenti pratiche:
- Autorizzazione edilizia P.G. 3286 del 05/09/1959, per ampliamento e completamento di un fabbricato rustico e costruzione di bassi comodi;
- Permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015, per interventi di restauro/risanamento conservativo di fabbricato esistente lesionato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, con destinazione residenziale agricolo e pertinenziale all'attività agricola od assimilabile. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 85 del 22/01/2015.
- D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, progetto di variante al permesso di costruire n. 5164/2014. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica semplificata n. 147 del 12/02/2017;
- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo n. 4693 e 4694/2018, a seguito degli interventi

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

di cui al PDC 5164/2014 - collegato al procedimento MUTA RCR 26701;
Per tale cespite non sono state reperite concessioni edilizie inerenti all'edificazione. Lo stesso non appare nelle prime planimetrie del 2009 o nelle mappe catastali di impianto, la prima documentazione che annovera la sua presenza sono le planimetrie catastali del 2018. Per ulteriore verifica lo scrivente ha esaminato le ortofoto di Regione Lombardia del 1975, nelle stesse non parrebbe vi sia la presenza del fabbricato, ma considerata la qualità delle immagini non è possibile affermarlo con certezza.
In via del tutto indicativa, visto quanto sopra descritto, oltretutto considerando che il cespite è stato realizzato con materiali di costruzione scadenti e ad oggi è collabente, lo stesso parrebbe non sanabile ed andrà probabilmente demolito.
Tali difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.
Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di demolizione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.
Tutto ciò premesso lo scrivente stima indicativamente i costi di demolizione in circa € 3.000,00, salvo eventuali ulteriori costi o oneri.
Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un imprenditore agricolo, nel caso gli stessi vengano assegnati ad un privato il comune potrebbe chiedere ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso a residenziale.
Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.
Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima."

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 settembre 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

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

lotto UNICO	PB € 52714,00 OM € 39536,00

trasferimento.
La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:
Lotto UNICO: prezzo base **€ 52.714,00** e offerta minima **€ 39.536,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 3.000,00** entro **UN MINUTO**.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebd4a4c834a6c7

- l’espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell’avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell’offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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

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

All’offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

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

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

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

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l’offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 152/2024 con codice IBAN: IT08 K070 7611 5000 0000 0305 110 - 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. ESEC. N. 152/2024 con codice IBAN: IT08 K070 7611 5000 0000 0305 110 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

lotto UNICO	PB € 52714,00 OM € 39536,00

Mantova.
Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.
E' obbligatorio applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00 oppure allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Le buste cartacee saranno aperte, unitamente alle offerte telematiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.
All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.
Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 152/2024 con codice IBAN: IT08 K070 7611 5000 0000 0305 110 - 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

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebbd4a4c834a6c7

dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).
L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile AutotransfertNotares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.
L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.
In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.
Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..
Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.
Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.
Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:
- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc),

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebd4a4c834a6c7

lotto UNICO	PB € 52714,00 OM € 39536,00

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, 23/09/2026.

il professionista delegato
notaio Augusto Chizzini

Firmato Da: AUGUSTO CHIZZINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 16090c3d6767e6a1b45a0ce823ebd4a4c834a6c7