Lotto Unico	P.B. 506.355,20 O.M. 379.766,4

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **165/2025**
GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **Avv. Sebastiano Formigoni**

VISTA

l'ordinanza in data 15 settembre 2026 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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**

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

che il giorno

29 gennaio 2027 ALLE ORE 15:00 E SEGG.

presso la **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:

Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Casalmoro (MN) - via san Faustino n. 2

Si tratta di due strutture destinate a stalla per vitelli facenti parte dello stesso contesto agricolo. La prima, più datata nel tempo, consiste in un edificio sito al solo piano terra, distinta in due locali ad uso ricovero vitelli. La seconda, di epoca più recente consiste sempre in una stalla per vitelli, solo Piano Terra, con un locale dove sono dislocati i servizi igienici, e un piccolo deposito per la lavorazione del latte di alimentazione. Un secondo locale confinante è una barchessa per il deposito degli attrezzi che sfocia su un porticato utilizzato per il deposito dei prodotti. Adiacente si trova un piccolo locale che ospita gli inverter dell'impianto fotovoltaico da 84 Kwp, posizionato sul tetto di questa struttura.

Completano gli edifici che costituiscono questo Bene una prevasca liquami e due vasche circolari per la raccolta dei liquami. La corte dedicata a questo bene è trattata a cortile con ghiaia. Urbanisticamente è individuata nel Certificato di Destinazione Urbanistica come ambito rurale, soggetto a vincoli di tutela:

fasce di rispetto del reticolo idrico minore, rientra in ambito paesaggistico ambientale ed ecologico: rete ecologica provinciale di 1° livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 59, Sub. 304, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Normativa Urbanistica di riferimento, l'immobile è

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

inserito nell'Ambito agricolo. Per esso valgono i seguenti articoli del Piano delle Regole del PGT Vigente: ART. 17 Ambiti agricoli Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia; - fissa la normativa per la individuazione e l'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ART. 23. Corridoio ecologico di primo e di secondo livello Concerne prevalentemente le aree agricole individuate come tali dal PTCP che per posizione e problematiche idrauliche richiedono una attenzione particolare. La descrizione puntuale delle norme di riferimento sono allegate alla perizia.

• Bene N° 2 - Deposito ubicato a Casalmoro (MN) - via san Faustino n. 2

Si tratta di una porzione di cascina gricola utilizzata come deposito di attrezzi agricoli, costituita da un corpo centrale su due livelli di cui il PT è usato come deposito attrezzi agricoli e il piano primo come fienile. Su fronte e sul retro un porticato aperto e sul lato un atro corpo di fabbrica sviluppato su di un piano anch'esso usato come deposito attrezzi agricoli. Tutt'intorno area cortiliva graffata.

Urbanisticamente è individuata nel Certificato di Destinazione Urbanistica come ambito rurale, soggetto a vincoli di tutela: fasce di rispetto del reticolo idrico minore, rientra in ambito paesaggistico ambientale ed ecologico: rete ecologica provinciale di 1° livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 59, Sub. 305, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Normativa Urbanistica di riferimento, l'immobile è inserito nell'Ambito agricolo. Per esso valgono i seguenti articoli del Piano delle Regole del PGT Vigente: ART. 17 Ambiti agricoli Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia; - fissa la normativa per la individuazione e l'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ART. 23. Corridoio ecologico di primo e di secondo livello Concerne prevalentemente le aree agricole individuate come tali dal PTCP che per posizione e problematiche idrauliche richiedono una attenzione particolare. La descrizione puntuale delle norme di riferimento sono allegate alla perizia.

• Bene N° 3 - Garage ubicato a Casalmoro (MN) - via san Faustino n. 2

Si tratta di un garage in lamiera inserito su area cortiliva di cui al mappale 59 con il quale è graffato, ad uso del conduttore dell'azienda agricola. Urbanisticamente l'area su cui insiste il garage, è individuata nel Certificato di Destinazione Urbanistica come ambito rurale, soggetto a vincoli di tutela: fasce di rispetto del reticolo idrico minore, rientra in ambito paesaggistico ambientale ed ecologico: rete ecologica provinciale di 1° livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 59, Sub. 306, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Normativa Urbanistica di riferimento, l'immobile è inserito nell'Ambito agricolo. Per esso valgono i seguenti articoli del Piano delle Regole del PGT Vigente: ART. 17 Ambiti agricoli Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia; - fissa la normativa per la individuazione e l'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ART. 23. Corridoio ecologico di primo e di secondo livello Concerne prevalentemente le aree agricole individuate come tali dal PTCP che per posizione e problematiche idrauliche richiedono una attenzione particolare. La descrizione puntuale delle norme di riferimento sono allegate alla perizia.

• Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Casalmoro (MN) - via san Faustino n. 2

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

Si tratta di un una struttura abitativa ad uso del conduttore dell'azienda agricola. essa si distribuisce su due tre livelli: Pianto Terra, Piano Primo e soffitta con la seguente distribuzione dei locali: Piano terra: ingresso, pranzo/cucina, soggiorno, antibagno e bagno, vano scala con sottoscala. Piano Primo: piccolo disimpegno che consente di raggiungere 4 camere da letto Piano soffitta: due ampi locali. Comuni direttamente con l'edificio adiacente di stessa proprietà di cui al mappale 59 sub. 305. L'edificazione risale ben prima del 1967 e sembra immutata nel tempo. Urbanisticamente l'area su cui insiste, è individuata nel Certificato di Destinazione Urbanistica come ambito rurale, soggetto a vincoli di tutela: fasce di rispetto del reticolo idrico minore, rientra in ambito paesaggistico ambientale ed ecologico: rete ecologica provinciale di 1° livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 59, Sub. 307, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Normativa Urbanistica di riferimento, l'immobile è inserito nell'Ambito agricolo. Per esso valgono i seguenti articoli del Piano delle Regole del PGT Vigente: ART. 17 Ambiti agricoli Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia; - fissa la normativa per la individuazione e l'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ART. 23. Corridoio ecologico di primo e di secondo livello Concerne prevalentemente le aree agricole individuate come tali dal PTCP che per posizione e problematiche idrauliche richiedono una attenzione particolare. La descrizione puntuale delle norme di riferimento sono allegate alla perizia.
• Bene N° 5 - Terreno ubicato a Casalmoro (MN) - via san Faustino n. 2
Terreno agricolo coltivato di superficie di mq. 2156,00 posto a ridosso del mapp. 59 e facente parte dell'intera azienda agricola Urbanisticamente è individuato nel Certificato di Destinazione Urbanistica come ambito rurale, soggetto a vincoli di tutela: fasce di rispetto del reticolo idrico minore, rientra in ambito paesaggistico ambientale ed ecologico: rete ecologica provinciale di 1° livello.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 78, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Normativa Urbanistica di riferimento, l'immobile è inserito nell'Ambito agricolo. Per esso valgono i seguenti articoli del Piano delle Regole del PGT Vigente: ART. 17 Ambiti agricoli Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia; - fissa la normativa per la individuazione e l'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ART. 23. Corridoio ecologico di primo e di secondo livello Concerne prevalentemente le aree agricole individuate come tali dal PTCP che per posizione e problematiche idrauliche richiedono una attenzione particolare. La descrizione puntuale delle norme di riferimento sono allegate alla perizia
• Bene N° 6 - Terreno ubicato a Casalmoro (MN) - via san Faustino n. 2
Terreno agricolo coltivato di superficie di mq. 9610,00 in adiacenza ai restanti mappali e terreni e facente parte dell'intera azienda agricola Urbanisticamente è individuato nel Certificato di Destinazione Urbanistica come ambito rurale, soggetto a vincoli di tutela: fasce di rispetto del reticolo idrico minore, rientra in ambito paesaggistico ambientale ed ecologico: rete ecologica provinciale di 1° livello.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 92, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

Lotto Unico	P.B. 506.355,20 O.M. 379.766,4

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la Normativa Urbanistica di riferimento, l'immobile è inserito nell'Ambito agricolo. Per esso valgono i seguenti articoli del Piano delle Regole del PGT Vigente: ART. 17 Ambiti agricoli Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia; - fissa la normativa per la individuazione e l'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ART. 23. Corridoio ecologico di primo e di secondo livello Concerne prevalentemente le aree agricole individuate come tali dal PTCP che per posizione e problematiche idrauliche richiedono una attenzione particolare. La descrizione puntuale delle norme di riferimento sono allegate alla perizia.
Stato occupazione: BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2 L'immobile risulta occupato dall'esecutato che conduce l'attività e dalla sua famiglia
BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2 L'immobile risulta occupato dall'esecutato che conduce l'attività e dalla sua famiglia
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2 L'immobile risulta occupato dall'esecutato che conduce l'attività e dalla sua famiglia
BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2 L'immobile risulta occupato dall'esecutato che conduce l'attività e dalla sua famiglia
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2 L'immobile risulta usato dall'esecutato che conduce l'attività e dalla sua famiglia
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2 L'immobile risulta usato dall'esecutato che conduce l'attività e dalla sua famiglia
Perizia: L'esperto stimatore nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura attesta che:
"*_OMISSIS_*
Il lotto è formato dai seguenti beni:
• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano 1
• Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gonzaga (MN) - VIA SCARPONE 1B, edificio B, piano S1
*_OMISSIS_*
CONFINI
BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Il Bene 1 confina:
a Nord con il mappale 11 fg. 4
a Sud con il mappale 92 del Fg. 6
a Est con il mappale 11 e il mappale 16 del Fg. 4
a Ovest con il mappale 78 del Fg. 4 e acque;
BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Il Bene 2 confina:
a Nord con mappale 11
a Sud con mappale 78 della stessa proprietà
a Est con mappale 11 e mappale 16
a Ovest con il mappale acque e con il sub 307 stesso mappale
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Il Bene 3 confina:

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

tutt'intorno con il mappale 59 il quale a sua volta confina con:
a Nord con mappale 11
a Sud con il mappale acque
a Est con il mappale 11 e mappale 16
a ovest con il mappale 78 stessa proprietà e con mappale acque
BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Il Bene 4 confina:
tutt'intorno con il mappale 59 il quale a sua volta confina:
a Nord con mappale 11
a Sud con il mappale acque
a Est con il mappale 11 e mappale 16
a ovest con il mappale 78 stessa proprietà e con mappale acque
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Il Bene 5 confina:
a Nord con il mappale 59 fg. 4 stessa proprietà
a Sud con il mappale acque
a Est con il mappale 59 fg. 4 stessa proprietà
a Ovest con il mappale acque
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Il Bene 6 confina:
a Nord con il mappale acque
a Sud con il mappale 93 e 59 del Fg. 6
a Est con il mappale 39
a Ovest con il mappale acque
BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2,
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Durante il sopralluogo è emersa la non corrispondenza catastale relativa alla disposizione planimetrica, finestrature, suddivisione dei locali fotovoltaico e piccoli locali accessori. Pertanto si è reso necessario predisporre la variazione catastale di cui si riporta l'ultimo dato catastale.
BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Corrispondente catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Durante il sopralluogo è emersa la non corrispondenza catastale planimetrica per errara rappresentazione delle finestrature. Pertanto si è reso necessario predisporre la variazione catastale di cui si riporta l'ultimo dato catastale.
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.
Durante il sopralluogo è emersa la non corrispondenza catastale. L'edificio non stato oggetto di nessuna autorizzazione edilizia e non è stato accatastato. Pertanto si è reso necessario predisporre la variazione catastale di cui si riporta l'ultimo dato catastale.
BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Durante il sopralluogo si è verificato che la planimetria catastale depositata corrisponde con lo stato dei luoghi
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 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° 6 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
PATTI
*_OMISSIS_*
STATO CONSERVATIVO
*_OMISSIS_*
PARTI COMUNI
BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Tutta l'area è utilizzata dall'azienda interessando anche i mappali confinanti per un reciproco attraversamento e uso come area cortiliva.
BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Tutta l'area è utilizzata dall'azienda interessando anche i mappali confinanti per un reciproco attraversamento e uso come area cortiliva.
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Tutta l'area è utilizzata dall'azienda interessando anche i mappali confinanti per un reciproco attraversamento e uso come area cortiliva.
BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Tutta l'area è utilizzata dall'azienda interessando anche i mappali confinanti per un reciproco attraversamento e uso come area cortiliva.
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Tutta l'area è utilizzata dall'azienda interessando anche i mappali confinanti per un reciproco attraversamento e uso come area cortiliva.
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2.
Tutta l'area è utilizzata dall'azienda interessando anche i mappali confinanti per un reciproco attraversamento e uso come area cortiliva.
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
*_OMISSIS_*
STATO DI OCCUPAZIONE
L'immobile risulta usato dall'esecutato che conduce l'attività e dalla sua famiglia
NORMATIVA EDILIZIA
-OMISSIS-
REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

Lotto Unico	P.B. 506.355,20 O.M. 379.766,4

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Gli edifici compresi nel Bene 1 sono stati edificati per mezzo dei seguenti atti:
1) Licenza di costruzione in data 14.04.1975 n° 11/75 per la costruzione di una stalla per vitelli
2) Concessione Edilizia n. 03/2003 in data 27.06.2003 per una nuova stalla per allevamento vitelli
3) variante alla C.E. n. 03/2003 avvenuta con D.I.A. prot. 2860 del 29.09.2003
4) rilascio agibilità per le opere di cui alla C.E. 03/2003 avvenuto in data 19.01.2004 con prot. 58
5) D.I.A. prot. 498 del 24.02.2011 per ampliamento dell'edificio realizzato con C.E. 03/2003 e D.I.A. prot 2860, con la realizzazione di una barchessa
6) fine lavori delle opere di cui alla CE 03/2003 e DIA prot. 2860 del 29.09.2003 (non cita la DIA prot. 498 del 24.02.2011) avvenuta in data 31.08.2011 con rilascio agibilità in pari data con prot. 2328.
NOTA:
la dichiarazione di rilascio di agibilità, riguarda solamente le attività edilizie avvenute in seguito alla CE 03/2003 e DIA 2860 del 29.09.2003. Non cita la DIA 498 del 24.02.2011 e nemmeno la prima Licenza di costruzione n. 11/75
7) S.C.I.A. 1775 prot. del 10.07.2012 per installazione di pannelli fotovoltaici per 84 Kw sul tetto della stalla di cui alla CE 03/2003 e DIA prot. 2860 del 29.09.2003.
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità che hanno reso necessario provvedere alla regolarizzazione catastale.
Le certificazioni e i collaudi sono presenti nella richiesta e successivo rilascio della agibilità avvenuta in data 31.08.2011 con prot. 2328.
BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Gli edifici compresi nel Bene 2 sono stati edificati in epoca molto successiva al 1967.presso l'archivio comunale esiste solo una pratica edilizia per piccoli lavori autorizzata con prot.244 in data 24.3.1972 e una seconda per la costruzione di piccolo deposito adiacente alla barchessa, autorizzata con prot. 578 del 02.09.1974.
Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità che hanno reso necessario provvedere alla regolarizzazione catastale.
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
non risulta nessuna pratica edilizia presentata per la realizzazione del garage Bene 3
Non esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le richieste di autorizzazioni disponibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

La difformità consiste nel fatto che il garage in questione è stato realizzato con strutture in lamiera sostenute da profili di metallo, senza richiedere nessuna autorizzazione.
BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
non risulta nessuna pratica edilizia presentata per la realizzazione dell'immobile in oggetto. Ma esso è molto datato e si presume molto anteriore al 1967. Dal sopralluogo è emerso che catastalmente è conforme.
pur non essendo presente negli archivi comunali nessun progetto riguardante l'immobile esso è risalente ad un'epoca molto antecedente l'anno 1967. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASALMORO (MN) - VIA SAN FAUSTINO N. 2
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI
*_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 e a quanto dichiarato dall'esperto stimatore anche per l'applicabilità dell'IVA. 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 18/09/2026.
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 **€ 506.355,20** e offerta minima **€ 379.766,40**;
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**.**
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. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

Lotto Unico	P.B. 506.355,20 O.M. 379.766,4

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o 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, ovvero 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.
Si stabilisce invece che l'offerta telematica 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;
- 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);
- 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.

All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica cittadino italiano o straniero / cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: la fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

- se l'offerente è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: la fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se l'offerente è persona fisica straniera 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;
- copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di 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 (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT04 G070 7611 5000 0000 0305 670 - 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 alla procedura con codice IBAN: IT04 G070 7611 5000 0000 0305 670– 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.

Si ribadisce che è **obbligatorio**:

- applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00;
- allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, 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. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

Lotto Unico	P.B. 506.355,20 O.M. 379.766,4

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.
Quando l'offerente risiede 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.
Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.
In caso di presentazione di più offerte, 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.
Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.
Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT04 G070 7611 5000 0000 0305 670- 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-bis 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

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

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 al Professionista Delegato Avv. Sebastiano Formigoni in Mantova, Via Sant'Agnese n. 8/A 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 lo studio del Professionista Delegato Avv. Sebastiano Formigoni, Via Sant'Agnese n. 8/A 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, così che 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

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o 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 al Professionista Delegato Avv. Sebastiano Formigoni eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, ecc.), 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.progess-italia.it e www.asteannunci.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 e 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 del lotto in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

FATTA AVVERTENZA

- 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 il proprio studio in Mantova, Via Sant'Agnese n. 8/A, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- che 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;
- che 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);
- che 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);
- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e

Lotto Unico	P.B. 506.355,20 O.M. 379.766,4

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate al professionista delegato Avv. Sebastiano Formigoni, con studio a Mantova, via Sant'Agnese n. 8/A, tel. 0376-1522910, e-mail avvsebastianoformigoni@studiolegalefmv.com (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).
Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.
Mantova, 16 ottobre 2026.

Il professionista delegato
Avv. Sebastiano Formigoni

Firmato Da: FORMIGONI SEBASTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 338d7e