

lotto unico P.B.	266.900,00
O.M.	200.175,00

TRIBUNALE DI MANTOVA

Esecuzione immobiliare: 79 /2021 **R.G.**

promossa da

KOSMOS SPV SRL

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

1° VENDITA

Il Professionista Delegato, Dott. Marco Bianchi, giusta ordinanza del 10.02.2026 con cui il Giudice dell'Esecuzione gli delegava le operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 79/2021, visto l'art. 591 c.p.c.

DA' AVVISO

che il **giorno 11.06.2026 alle ore 11.00** presso la Casa delle Aste, avrà luogo la vendita telematica sincrona mista di cui all'art. 570 e segg. c.p.c. dei sotto descritti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

BENE 01 – Terreno Ubicato a Villimpenta (Mn) - Via Alberia 8

Ubicazione: Villimpenta (Mn) - Via Alberia 8 – piano T

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione:

Appezamento di terreno agricolo all'epoca del sopralluogo non coltivato, accessibile dalla pubblica via Alberia, identificato al Fg. 14 mapp. 2 del Comune di Villimpenta della superficie catastale di ha 4.61.30, ragguagliabile alla misura di locale di circa b.m. 14,70, occupato parzialmente da serre in apparente stato di abbandono.

Identificazione Catastale

Catasto Terreni - N.C.E.U.:

- **Fg. 14, Mappale 2, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 4 ha 61 are 30 ca, reddito dominicale euro 457,13, reddito agrario euro 440,75;**

Confini:

il terreno confina in senso N.E.S.O. -

- limite foglio, mappali 510, 512, 88 del fg. 6; - -
- limite foglio, mappali 513 - 512 del fg 6, pista ciclabile, via Alberia mapp. 209, mapp. 249;
- mappali 209, 249, roggia indi mapp.li 3, 7, 6 del fg. 14;
- condotto Gambino, limite di foglio, indi mappali 96, 93 del foglio 6.

Clausole sull'urbanistica (condoni), notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.:

Il perito evidenzia che il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Villimpenta in data 08/08/2025 certifica per il terreno in questione la destinazione così indicata sia nel vigente che nella variante al P.G.T. adottata con delibera di C.C. n° 49 del 27.12.2022: MAPPALE 2 DEL FG. 14 parte in zona "E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE", art. 19 e 19.1 delle NTA e parte in zona "E2 - AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE" ARTT. 19 e 19.2 delle NTA.

Stato di occupazione dell'immobile:

il perito riferisce che l'immobile sia occupato da terzi con contratto di locazione opponibile registrato il 04.05.2015 e con scadenza il 04.04.2030.

Lo stimatore comunica anche che per il terreno sono presenti due contratti agrari:

1. Stipulato il 29.04.2015 e registrato il 04.05.2015 è un contratto di affitto di fondo rustico, trattasi di LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO DI ANNI 15 - canone complessivo per l'intera durata euro 48.229,08 con scadenza al 4.04.2030. Tale contratto riguarda una porzione di terreno (fg. 14 mapp. 2 per una superficie di ha 4.01.30, la porzione di limitrofo magazzino agricolo, nonché altro magazzino agricolo ad uso comune. Il canone di locazione è già stato interamente versato all'atto della stipula, il canone annuo è di euro 3.215,00;
2. Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario della durata di anni 9, registrato il 20.12.2017, data stipula 1.11.2017 AFFITTO DI FONDO RUSTICO, canone complessivo per l'intera durata euro 19.800,00. Scadenza 30.10.2026. L'oggetto dell'affitto sono il mapp. 2 parte del fg. 14 di ha 0.60.00; mapp. 209 in parte; mapp. 249 in parte; superficie complessiva ha 1.18.17. In questo accordo non vengono specificate chiaramente le porzioni dei magazzini locati come sopra indicato, il canone annuo è di euro 2.200,00 che lo stimatore ritiene congruo.

BENE 02 – Terreno Ubicato a Villimpenta (Mn) - Via Alberia 8

Ubicazione: Villimpenta (Mn) - Via Alberia 8, piano T-1

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione:

Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da vecchia casa colonica disabitata, fabbricato (ex stalla) adibito a magazzino-deposito e modesto fabbricato in corpo staccato adibito ad officina-deposito, oltre a corte comune la cui superficie scoperta riferita al mapp. 249 è di circa mq 2874.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati – NCEU:

- **Fg. 14, Mappale 249 sub 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 9, superficie catastale 178 mq, rendita euro 399,74, piano T-1;**
- **Fg 14, mappale 249, sub 6, cat. C/6, classe 2, consistenza 31 superficie catastale 35 mq, rendita euro 54,43, piano T;**
- **Fg 14, mappale 249 sub 7, cat. D/7, rendita euro 1.194,24, piano T;**

Lo stimatore comunica che non esisteva corrispondenza catastale, in particolare tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ma riferisce che a seguito di autorizzazione del GE è stata presentata variazione per aggiornamento della banca dati, i dati catastali su indicati sono quelli aggiornati.

Confini:

il terreno confina in senso N.E.S.O.

- mappali 209, 2;
- pista ciclabile, via Alberia;
- fosso indi mapp. 3;
- mapp. 2.

Clausole sull'urbanistica (condoni), notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.:

Il perito evidenzia che il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Villimpenta in data 08/08/2025 certifica per mappale 249 del Foglio 14, zona "E2 Aree agricole di interazione" la destinazione così indicata sia nel vigente che nella variante al P.G.T. adottata con delibera di C.C. n° 49 del 27.12.2022: MAPPAL 2 DEL FG. 14 parte in zona "E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE", art. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

Il perito comunica che l'immobile ricade in zona E2 – Aree agricole di interazione tra il sistema insediativo e quello agricolo, come definita dagli artt. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Villimpenta.

Tali ambiti fanno parte delle aree agricole comunali, destinate prevalentemente all'attività agricola e alla tutela dell'equilibrio produttivo, ecologico e paesaggistico, con funzione di fascia di transizione tra i centri abitati e il territorio rurale. In tali zone la vocazione prevalente è agricola. Sono ammesse: le coltivazioni agrarie, le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività agrituristiche e l'uso residenziale del patrimonio edilizio rurale dismesso, nonché gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente legato alla conduzione del fondo.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso non compatibili con la funzione agricola.

Lo stimatore ha effettuato un controllo nell'archivio delle pratiche edilizie del comune di Villimpenta e riferisce che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici e l'immobile risulta agibile. Tutte le pratiche che ha visionato riguardano tutti i beni oggetto della perizia, le dichiarazioni di conformità ed il collaudo statico della struttura nonché le dichiarazioni del direttore dei lavori sono relativi al PdC n. 14 del 22.09.2003 PE 41/2003 - Capannone agricolo con annessi servizi - Licenza d'uso n. 3/2005 prot. 1710 - agibile dal 08.04.2005. il perito precisa che le certificazioni si riferiscono esclusivamente allo stato dell'immobile come realizzato in conformità al Permesso di Costruire n. 14/2003 e alla licenza d'uso n. 3/2005, afferma che agli atti non risultano ulteriori licenze d'uso rilasciate per le successive variazioni d'uso e modifiche ai prospetti.

Lo stesso precisa anche che: -

- 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.

In merito all'abitazione ed autorimessa, fg. 14 mapp. 249 su 5 e 6 (ex sub. 1 e 2), l'esperto riferisce che presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono stati reperiti titoli edilizi riferiti all'immobile, secondo lui tale circostanza non consente di accertarne con certezza l'origine legittima, tenuto conto che la planimetria catastale ha valore meramente fiscale e non probatorio ai fini urbanistico edilizi. Il fabbricato risulta verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come desumibile dall'estratto di mappa allegato al progetto della stalla (maggio 1967), nel quale esso è già rappresentato. Tale circostanza farebbe presumere la legittimità edilizia originaria ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, salvo successivi interventi modificativi. Le difformità riscontrate consistono nella creazione o chiusura di vani porta al piano terra e nella mancata presenza della tramezza originaria di separazione tra garage e cantina, attualmente un unico ambiente separato da tenda; al piano primo è presente una parete divisoria tra ingresso e disimpegno. Si tratta in ogni caso di opere interne non strutturali, prive di incremento di superficie utile o di volume, potenzialmente riconducibili alla categoria della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/2001. In merito alla ex stalla con barchessa e concimaia, fg. 14 mapp. 249/7 (ex mapp. 249/3), lo stimatore comunica che il progetto originario dell'edificio risale al 3 giugno 1967 e da quanto ha riscontrato in loco, il fabbricato è stato oggetto di un ampliamento su un lato, realizzato in assenza di titolo edilizio. Tale intervento, costituendo aumento di superficie e volume in zona agricola, rientra nella tipologia di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001, e sarebbe quindi soggetto a permesso di costruire.

Sanabilità delle opere difformi:

Il perito riporta che in data 11.11.2025 si è tenuto un incontro tecnico presso la sede comunale, durante il quale ha esaminato i profili di sanabilità delle opere interne alla vecchia abitazione e dell'ampliamento dell'ex stalla con barchessa.

Lo stimatore riferisce che in linea generale, dal confronto con i tecnici comunali – che si sono comunque riservati alcuni giorni per ulteriori approfondimenti – è emerso quanto segue:

Le opere difformi risultano potenzialmente sanabili mediante presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), trattandosi di immobili ricadenti in zona agricola (E). La sanabilità è tuttavia subordinata al rispetto delle seguenti condizioni: doppia conformità urbanistica ed edilizia, ovvero conformità delle opere sia alla disciplina vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della domanda di sanatoria; compatibilità urbanistica con la destinazione agricola prevista dal vigente PGT comunale e dalla L.R. Lombardia n. 12/2005, in particolare con l'art. 59 relativo agli interventi edilizi in ambito rurale; possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) o di Coltivatore Diretto, qualora l'intervento abbia natura agricola funzionale (ad esempio, per fabbricati strumentali alla conduzione del fondo). In assenza dei requisiti sopra indicati, e in mancanza di doppia conformità, le opere difformi risulterebbero – allo stato delle conoscenze – non sanabili.

ASPETTI ECONOMICI E RESPONSABILITÀ FUTURA

Il perito comunica che non essendo al momento possibile procedere a una stima puntuale degli oneri di regolarizzazione, è stato applicato un deprezzamento cautelativo sul valore delle opere ai fini della valutazione economica complessiva. Considerata la procedura di vendita all'asta, precisa che la verifica

definitiva della sanabilità e la quantificazione degli eventuali oneri dovranno essere effettuate dagli acquirenti, previo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale competente.

Parti comuni:

Il bene non rientra in un contesto condominiale. Per completezza si precisa che questi fabbricati sono "graffati" al mapp. 249/4 bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subb. 5-6-7, CORTE COMUNE.

Stato occupazione:

il perito riferisce che l'immobile sia occupato da terzi con contratto di locazione opponibile registrato il 04.05.2015 e con scadenza il 04.04.2030.

Lo stimatore comunica anche che per il terreno sono presenti due contratti agrari:

1. Stipulato il 29.04.2015 e registrato il 04.05.2015 è un contratto di affitto di fondo rustico, trattasi di LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO DI ANNI 15 - canone complessivo per l'intera durata euro 48.229,08 con scadenza al 4.04.2030. Tale contratto riguarda una porzione di terreno (fg. 14 mapp. 2 per una superficie di ha 4.01.30, la porzione di limitrofo magazzino agricolo, nonché altro magazzino agricolo ad uso comune. Il canone di locazione è già stato interamente versato all'atto della stipula, il canone annuo è di euro 3.215,00;
2. Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario della durata di anni 9, registrato il 20.12.2017, data stipula 1.11.2017 AFFITTO DI FONDO RUSTICO, canone complessivo per l'intera durata euro 19.800,00 . Scadenza 30.10.2026. L'oggetto dell'affitto sono il mapp. 2 parte del fg. 14 di ha 0.60.00; mapp. 209 in parte; mapp. 249 in parte; superficie complessiva ha 1.18.17. In questo accordo non vengono specificate chiaramente le porzioni dei magazzini locati come sopra indicato, il canone annuo è di euro 2.200,00 che lo stimatore ritiene congruo.

BENE 03 – Terreno Ubicato a Villimpenta (Mn) - Via Alberia 8 – 8/B

Ubicazione: Villimpenta (Mn) - Via Alberia 8 – 8/B, piano T

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione:

Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da capannone in struttura prefabbricata con celle frigo e adiacente alloggio a piano terra, oltre a corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati – NCEU:

- **Fg. 14, Mappale 209 sub 7, cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5, superficie catastale 90 mq, rendita euro 232,41, piano T**
- **Fg 14, mappale 209, sub 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 561, superficie catastale 587 mq, rendita euro 985,09, piano T;**

Lo stimatore afferma che non sussisteva corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a seguito di autorizzazione del GE è stata presentata denuncia di variazione per aggiornamento modifiche interne e correzione errori grafici, i dati catastali su indicati sono quelli aggiornati.

Confini:

il terreno confina in senso N.E.S.O.

- Mapp. 2;
- altra u.i. mapp. 209/3 e mapp. 209/7;
- mapp.li 249, 2;
- mapp. 2.

Clausole sull'urbanistica (condoni), notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.:

Il perito riporta che in data 11.11.2025 si è tenuto un incontro tecnico presso la sede comunale, durante il quale ha esaminato i profili di sanabilità delle opere interne alla vecchia abitazione e dell'ampliamento dell'ex stalla con barchessa.

Lo stimatore riferisce che in linea generale, dal confronto con i tecnici comunali – che si sono comunque riservati alcuni giorni per ulteriori approfondimenti – è emerso quanto segue:

Le opere difformi risultano potenzialmente sanabili mediante presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), trattandosi di immobili ricadenti in zona agricola (E). La sanabilità è tuttavia subordinata al rispetto delle seguenti condizioni: doppia

conformità urbanistica ed edilizia, ovvero conformità delle opere sia alla disciplina vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della domanda di sanatoria; compatibilità urbanistica con la destinazione agricola prevista dal vigente PGT comunale e dalla L.R. Lombardia n. 12/2005, in particolare con l'art. 59 relativo agli interventi edilizi in ambito rurale; possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) o di Coltivatore Diretto, qualora l'intervento abbia natura agricola funzionale (ad esempio, per fabbricati strumentali alla conduzione del fondo). In assenza dei requisiti sopra indicati, e in mancanza di doppia conformità, le opere difformi risulterebbero – allo stato delle conoscenze – non sanabili.

ASPETTI ECONOMICI E RESPONSABILITÀ FUTURA

Il perito comunica che non essendo al momento possibile procedere a una stima puntuale degli oneri di regolarizzazione, è stato applicato un deprezzamento cautelativo sul valore delle opere ai fini della valutazione economica complessiva. Considerata la procedura di vendita all'asta, precisa che la verifica definitiva della sanabilità e la quantificazione degli eventuali oneri dovranno essere effettuate dagli acquirenti, previo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale competente.

Parti comuni:

Il bene non rientra in un contesto condominiale. Per completezza si precisa che questi fabbricati sono "graffati" al mapp. 249/4 bene comune non censibile (B.C.N.C.) a tutti i subb. anche non oggetto di pignoramento.

Stato occupazione:

il perito riferisce che l'immobile sia occupato da terzi con contratto di locazione opponibile:

Lo stimatore comunica anche che per il terreno sono presenti due contratti agrari ed uno di locazione urbana:

1. Stipulato il 29.04.2015 e registrato il 04.05.2015 è un contratto di affitto di fondo rustico, trattasi di LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO DI ANNI 15 - canone complessivo per l'intera durata euro 48.229,08 con scadenza al 4.04.2030. Tale contratto riguarda una porzione di terreno (fg. 14 mapp. 2 per una superficie di ha 4.01.30, la porzione di limitrofo magazzino agricolo, nonché altro magazzino agricolo ad uso comune. Il canone di locazione è già stato interamente versato all'atto della stipula, il canone annuo è di euro 3.215,00;
2. Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario della durata di anni 9, registrato il 20.12.2017, data stipula 1.11.2017 AFFITTO DI FONDO RUSTICO, canone complessivo per l'intera durata euro 19.800,00 . Scadenza 30.10.2026. L'oggetto dell'affitto sono il mapp. 2 parte del fg. 14 di ha 0.60.00; mapp. 209 in parte; mapp. 249 in parte; superficie complessiva ha 1.18.17. In questo accordo non vengono specificate chiaramente le porzioni dei magazzini locati come sopra indicato, il canone annuo è di euro 2.200,00 che lo stimatore ritiene congruo;
3. Data registrazione 8.03.2021, data stipula 4.3.2021 LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO, valore dichiarato euro 2.400,00 (canone annuale); U.I. Fg. 14 mapp. 209 sub. 7. Scadenza attuale 31.12.2028

Prezzo base: euro 266.900, Offerta minima che può essere formulata euro 200.175,00

Il tutto come descritto nella relazione dell'esperto nominato, Dott. Agr. Guidi Gian Luca, datata 17.11.2025, ed inserita su rete internet agli indirizzi dei siti: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entitribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteimmobili.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al DPR 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e succ. modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47.

I beni sono posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. C.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale stabilisce le seguenti condizioni di vendita:

1) La vendita avrà luogo alla Casa delle Aste, in Via Primo Maggio, 3 a San Giorgio di Mantova.

2) La **vendita telematica sarà effettuata con modalità sincrona mista** ed ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà scegliere se depositare l'offerta:

- in FORMATO CARTACEO (offerta analogica) presso la Casa delle Aste, in Via Primo Maggio, 3 a San Giorgio di Mantova, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione **dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00, in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno 08.06.2026.**

Sulla busta chiusa andranno riportati solamente il nome di chi deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita ed il numero della procedura, mentre l'offerta dovrà contenere:

- ❖ dichiarazione in bollo che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, un recapito telefonico, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è una persona giuridica dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante; l'indicazione del lotto, del prezzo, del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione, del modo del pagamento, dell'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (allegando copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale),
- in FORMATO TELEMATICO (offerta telematica) secondo le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

SI STABILISCE, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C.

All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura **IBAN IT42N070761150000000305102** presso la Banca Cremasca e Mantovana – Credito Cooperativo, filiale di Mantova, Via Calvi 20-22 intestato a **TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMM 79/2021**, mentre se è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura **IBAN IT42N070761150000000305102** presso la Banca Cremasca e Mantovana – Credito Cooperativo, filiale di Mantova, Via Calvi 20-22 intestato a **TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMM 79/2021**.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione **devono obbligatoriamente essere accreditati 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno fissato per l'asta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (**08.06.2026**).

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on-line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e successive integrazioni.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi sono più offerte, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo: euro 5.000,00**. I rilanci effettuati in via telematica saranno resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

In caso di mancata aggiudicazione le somme versate per la partecipazione saranno restituite nel minor tempo possibile.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

3) L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, il deposito telematico varrà anche quale notificazione/comunicazione presso la Cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

4) Versamento del prezzo: nel termine massimo di **120 giorni** successivi all'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal sottoscritto delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il versamento sarà effettuato mediante bonifico sul conto della procedura **IBAN IT42N070761150000000305102** presso la Banca Cremasca e Mantovana – Credito Cooperativo, filiale di Mantova, Via Calvi 20-22 **intestato a TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMM 79/2021**.

L'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione, **nel termine massimo di 120 giorni successivi all'aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, pena la decadenza della aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto della procedura, **IBAN IT42N070761150000000305102**, presso la Banca Cremasca e Mantovana – Credito Cooperativo, filiale di Mantova, Via Calvi 20-22 **intestato a TRIBUNALE DI MANTOVA ES. IMM 79/2021**, con avvertimento che in mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.;

5) L'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, imprenditore agricolo, etc.) e produrre la relativa documentazione e se intende effettuare il pagamento dal saldo del prezzo mediante stipula di Mutuo.

6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura e, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

7) Il professionista delegato avverte i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere contratti di finanziamento previsti dall'art. 585 comma 3 c.p.c. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

8) Pubblicità: la pubblicità della vendita sarà effettuata, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- nei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.kataweb.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteimmobili.it, e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ove sarà pubblicata anche la perizia di stima.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato in Mantova (MN) Via Porto n. 26 (tel. 0376223560 - e-mail marco.bianchi@studiomarcobianchi.it) o presso il custode nominato Sovemo (c.f. PRCFNC50L27A241T), nella persona del direttore (tel. 0376/220694 - e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com).

Per la visita dell'immobile si dovranno prendere accordi con il suddetto custode attraverso la prenotazione sul portale delle Vendite Pubbliche.

Mantova, 03.04.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Bianchi