

LOTTO 1	P.B. 149600,00 O.M. 112200,00
----------------	--

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 117/2025

GIUDICE: Dott. Mauro Pietro Bernardi

1° vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Avv. Giulio Gobbatì**

VISTA

l'ordinanza in data **27 gennaio 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 **Astalegale.net**;

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

che il giorno **17 luglio 2026** alle ore **14:00 e segg.**, alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

DESCRIZIONE: Appartamento bilocale al piano secondo in edificio condominiale ubicato in Mantova, Piazza Cesare Mozzarelli 14, composto da ingresso diretto in zona giorno con angolo cottura, balcone loggiato, camera da letto matrimoniale, disimpegno e bagno, con annesso locale cantina al secondo piano interrato e box auto singolo al piano primo interrato con accesso da Via Lodovico Grossi 14/A a Mantova (MN).

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:

- Foglio **63**, Mappale **309** sub. **88**, cat. A/2, cl. 3, vani 4.5, sup. cat. totale 70 mq., sup. cat. escluse aree scoperte 66 mq., R.C. Euro 639,12 (quanto all'appartamento);
- Foglio **63**, Mappale **309** sub. **246**, cat. C/6, cl. 6, consistenza 20 mq., sup. cat. totale 21 mq, R.C. Euro 90,90 (quanto al box auto);

STATO DI OCCUPAZIONE: occupati da terzi senza titolo;

PERIZIA: l'esperto stimatore nella perizia attesta quanto segue:

"LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Appartamento:

Confina, da nord in senso orario, con altra UIU mappale 309 sub.85, con altra UIU mappale 309 sub.177 e vano scala comune mappale 309 sub.29, con altra UIU mappale 309 sub.130 e vano scala comune mappale 309 sub.29 e, infine, con la sottostante Piazza Mozzarelli mappale 309 sub 13 di uso comune.

Cantina:

Confina, da nord in senso orario, con area di manovra comune mappale 309 sub 31, con altra UIU mappale 309 sub 130, con corridoio cantine comune mappale 309 sub 29 e, infine, con vano scala/ascensore comune mappale 309 sub 29.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Confina, da nord in senso orario, con altra UIU mappale 309 sub.299, con la corsia di manovra comune mappale 309 sub.33, con altra UIU mappale 309 sub.109 e con vuoto su bocca di lupo mappale 309 sub.6 e bocca di lupo mappale 309 sub.33.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025 alla presenza del Sig. OMISSIS in rappresentanza del custode SO.VE.MO. srl e dell'esecutato sig. OMISSIS, la planimetria catastale che rappresenta l'appartamento con pertinenza è risultata conforme allo stato dei luoghi, secondo quanto previsto dal punto e della circolare 2010 n. 2 dell'Agenzia del Territorio - DL n. 78 del 2010 art. 19 comma 14.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025 alla presenza del Sig. OMISSIS in rappresentanza del custode SO.VE.MO. srl e dell'esecutato sig. OMISSIS, la planimetria catastale che rappresenta il box auto è risultata conforme allo stato dei luoghi.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

Nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, registro particolare 73 del 07/01/2016 (Allegato 8) viene riportato quanto segue: "E' STATA STIPULATA CON IL COMUNE DI MANTOVA, UNA CONVENZIONE EDILIZIA. LA PARTE VENDITRICE HA PRECISATO CHE L'AREA ANTISTANTE IL COMPLESSO SU PIAZZA MOZZARELLI, INDIVIDUATA CON IL MAPPALE 313 E' DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MANTOVA, CON DIRITTO DI SUPERFICIE INVERTITO E CIOE' RIFERITO AL SOTTOSUOLO A FAVORE DI TERZI, ED A TALE PROPOSITO SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO MOLINARI IN DATA 6 DICEMBRE 2004 REP. N. 63.521."

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio B e condivide con le altre unità immobiliari del complesso edificato tutta una serie di spazi comuni tra cui:

sub 1 la rampa carrabile comune (piani S2-S1-T), sub 2 vano scala comune (piani S2-S1-T), sub.13 piazza comune, sub 29 vano scala comune della scala B del Corpo B (S2-S1-T-1-2). Per una visione completa si rimanda all'allegato 2 in cui è riportato l'elaborato planimetrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio B e condivide con le altre unità immobiliari del complesso edificato tutta una serie di spazi comuni tra cui:

sub 1 la rampa carrabile comune (piani S2-S1-T), sub 2 vano scala comune (piani S2-S1-T), sub.13 piazza comune, sub 29 vano scala comune della scala B del Corpo B (S2-S1-T-1-2). Per una visione completa si rimanda all'allegato 2 in cui è riportato l'elaborato planimetrico.

SERVITU'

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE



MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A,
EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, registro particolare 73 del 07/01/2016 (Allegato 8) viene riportato quanto segue: "GLI IMMOBILI SONO STATI TRASFERITI NEL LORO ATTUALE STATO DI FATTO CON OGNI ACCESSIONE E PERTINENZA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ANCHE NON APPARENTI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU' DERIVANTI DALL'ATTUALE COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CANALIZZAZIONI, CON LE COMUNIONI QUALI DERIVANO DALLA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E CON TUTTE LE RISERVE E LE LIMITAZIONI CONTENUTE NEI TITOLI DI PROVENIENZA.SI PRECISA CHE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI (APPARTAMENTI, UFFICI, NEGOZI E GARAGES) APPARTENENTI AL CORPO B DETENGONO IL DIRITTO DI PASSAGGIO NELLE CORSIE DI MANOVRA E NEI PASSAGGI PEDONALI COMUNI NEL CORPO A AL PIANO PRIMO INTERRATO (MAPPAL 309 SUB. 9) PER L'ACCESSO AI LOCALI CONTATORI (MAPPAL 309 SUB. 3) SI DA' ATTO CHE NEL PRIMO INTERRATO DEL COMPLESSO E' STATA PREDISPOSTA UNA CABINA ELETTRICA, SECONDO LE INDICAZIONI DELL'ENEL, CON LA QUALE E' STATA STIPULATA APPOSITA SERVITU' CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO MOLINARI REP. N. 69.896 IN DATA 6 GIUGNO 2008, TRASCRITTO A MANTOVA IL 16 GIUGNO 2008 AI NN. 8485/4943. DETTA CABINA E' COMPRESA NELLA CARATURA MILLESIMALE ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED E' INDIVIDUATA AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MANTOVA AL FOGLIO 63, SUINDICATO MAPPAL 309 SUB. 10." FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

OMISSIS

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A,
EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

Trascritto a Mantova il 18/05/2015

Reg. gen. 4475 - Reg. part. 3217

Quota: 1/1

A favore di _OMISSIS_

Contro _OMISSIS_

OMISSIS



Note: Relativamente alla Nota di Trascrizione del Decreto di ammissione concordato preventivo, viene riportato quanto scritto nella sezione D della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita a firma Notaio Paola Cavandoli del 18/04/2017 reg. generale n. 4510 e reg. particolare n. 2860 del 21/04/2017 (Allegato 8) con cui il sig. _OMISSIS_ ha acquistato il bene: "TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO NUMERO 39-2014 REP. DEL TRIBUNALE DI MANTOVA IN DATA 29 APRILE 2015, IN DATA 18 MAGGIO 2015 AI N.N. 4475/3217 R.G./R.P., A FAVORE MASSA DI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' _OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_, DA TALE ULTIMA FORMALITA' I BENI IN OGGETTO SARANNO SOTTRATTI, A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE, NEI TERMINI DI LEGGE."

E' stata effettuata dallo scrivente la verifica del contenuto delle annotazioni presenti al 21/12/2025 per la nota di trascrizione di reg. particolare n. 3217 del 18/05/2015. In tali annotazioni non compare la sottrazione del bene in oggetto dal concordato preventivo, come precedentemente indicato nella sezione D della trascrizione dell'atto di compravendita tra _OMISSIS_ e _OMISSIS_

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 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. Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mantova, sono stati trovati i seguenti procedimenti (Allegato 05):

- Permesso di Costruire n.2/2006 del 19/01/2006;*
- Comunicazione di inizio lavori del 22/03/2006 (inizio previsto il 27/03/2006)*
- Permesso di Costruire in variante n.48/2007 del 14/05/2007;*
- DIA in variante n. 37191/2008 del 15/12/2008;*
- Certificato di collaudo del 02/02/2009;*
- Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità n. 04/09 del 02/02/2009*
- Certificato di agibilità parziale n. 04/09, prot. 10464/09, del 02/04/2009*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata non è risultata perfettamente



conforme allo stato dei luoghi.

E' stato riscontrato quanto segue:

- Nella zona d'ingresso/cottura è stato realizzato un controsoffitto con faretti di illuminazione che ha portato la zona ad avere un'altezza da pavimento a soffitto di 2,60 m, mentre il resto della zona giorno è dotata di altezza interna di 2,80 m come previsto dal progetto.

- La zona bagno/antibagno ha evidenziato che la parete divisoria tra i due ambienti è stata realizzata in posizione leggermente diversa; in particolare il bagno avrebbe dovuto avere una lunghezza di 2,88 m mentre nella realtà misura 3,06 m circa.

L'appartamento ha una superficie interna utile inferiore a 60 metri quadri; per il decreto salva casa, DL 69/2024, per interventi realizzati fino al 24/05/2024, la tolleranza costruttiva prevista è del 6%.

Pertanto incrementando del 6% la dimensione del bagno di progetto si ottiene:

$$2,88 \text{ m} \times 1,06 = 3,05 \text{ m}$$

Tale differenza non rientra, pertanto, nei limiti della tolleranza costruttiva e deve essere sanata.

Per quanto riguarda la zona ingresso/ cucina dotata di controsoffitto ad altezza 2,60m si evidenzia quanto segue:

Il regolamento edilizio del Comune di Mantova prevede che le zone di corridoio/ingresso possano avere altezza anche di 2,40 m mentre la cucina e la zona cottura devono avere un'altezza minima di 2,70 m.

L'art. 34 bis del DPR 380/01 aggiornato con il Decreto salva casa al comma 1-ter evidenzia che gli scostamenti alle misure progettuali individuate dalle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari non costituiscono violazione edilizia se contenuti entro il limite del 2%.

L'altezza netta di una cucina riguarda un requisito igienico sanitario e, secondo l'articolo di decreto sopracitato, la cucina non può avere altezza inferiore a: $2,70 \text{ m} - 2\% = 2,70 \text{ m} - 0,054 \text{ m} = 2,65 \text{ m}$ circa.

La zona cottura ha altezza 2,60 m e non può essere sanata.

Dal momento che si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria che non interessa elementi strutturali, potrà essere presentata una CILA tardiva (o in sanatoria) con messa in pristino del controsoffitto della zona cottura che prevede i seguenti costi:

Oblazione: 1000,00 Euro, costi tecnici di presentazione 1.500,00 Euro, diritti di segreteria per la presentazione 33,00 Euro.

Per la messa in pristino del controsoffitto della zona cottura, circa 4 mq, si dovrà prevedere allo smontaggio del controsoffitto nella zona della cucina.

Successivamente il nuovo acquirente, alla chiusura della pratica, se lo riterrà opportuno potrà effettuare, in regime di edilizia libera, la nuova posa della struttura e il montaggio



del controsoffitto ad un'altezza di 2,70 m, con tolleranza non più del 2%, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento edilizio del Comune di Mantova. Si prevede per il ripristino alla quota iniziale di 2,80 m un importo attorno ai 450,00 Euro.

L'importo indicativo complessivo arrotondato di 3.000,00 Euro sarà detratto dal valore di stima del lotto 1.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile 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.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mantova, sono stati trovati i seguenti procedimenti (Allegato 05):

- Permesso di Costruire n.2/2006 del 19/01/2006;*
- Comunicazione di inizio lavori del 22/03/2006 (inizio previsto il 27/03/2006)*
- Permesso di Costruire in variante n.48/2007 del 14/05/2007;*
- DIA in variante n. 37191/2008 del 15/12/2008;*
- Certificato di collaudo del 02/02/2009;*
- Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità parziale (3 appartamenti e*



2autorimesse) prot. n. 22963 del 22/06/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *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.*

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata è risultata conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.767,77

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.535,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile risulta gestito dallo Studio Tecnico OMISSIS

A seguito di colloquio telefonico, l'Amministratore ha indicato, per l'appartamento in questione (Bene1) e per il garage (Bene2), una spesa media di gestione ordinaria annua che si aggira attorno a € 3

Alla data di redazione della perizia, da verifiche contabili effettuate, risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 5.535,54 (che deriva da mancato pagamento spese relative all'anno precedente (€ 2.210,67) e al bilancio consuntivo per l'A.A. 2024-2025 (€ 3324,84).

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dalla legge, se al momento dell'aggiudicazione dovessero essere presenti debiti nei confronti del condominio, il futuro acquirente sarà tenuto a fronteggiare un esborso pari ad un massimo di due annualità di spesa relativa all'Amministrazione Ordinaria.

Pertanto, in via prudenziale, si può ritenere ragionevolmente che il nuovo acquirente potrà essere chiamato a pagare una spesa di due ultime annualità pari a € 5.535,54. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dei beni del lotto 1.

Si rimanda alla lettura dell'allegato 16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.767,77

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.535,54



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile risulta gestito dallo Studio Tecnico _OMISSIS_

A seguito di colloquio telefonico, l'Amministratore ha indicato, per l'appartamento in questione (Bene1) e per il garage (Bene2), una spesa media di gestione ordinaria annua che si aggira attorno a € 3

Alla data di redazione della perizia, da verifiche contabili effettuate, risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 5.535,54 (che deriva da mancato pagamento spese relative all'anno precedente (€ 2.210,67) e al bilancio consuntivo per l'A.A. 2024-2025 (€ 3324,84).

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dalla legge, se al momento dell'aggiudicazione dovessero essere presenti debiti nei confronti del condominio, il futuro acquirente sarà tenuto a fronteggiare un esborso pari ad un massimo di due annualità di spesa relativa all'Amministrazione Ordinaria.

Pertanto, in via prudenziale, si può ritenere ragionevolmente che il nuovo acquirente potrà essere chiamato a pagare una spesa di due ultime annualità pari a € 5.535,54. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dei beni del lotto 1.

Si rimanda alla lettura dell'allegato 16”

PRECISAZIONI: risultano trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova le seguenti formalità:

a) a carico di entrambi i beni (appartamento e box auto):

- trascrizione di data 4.4.2005, nn. 4816/2968 R.G. e R.P.: convenzione urbanistica relativa al piano attuativo del comparto di Porta Cerese Settore Nord, con il Comune di Mantova, contro _OMISSIS_, giusta atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Mario Nicolini di Mantova in data 1.3.2005 n. 71596 di Rep., registrato a Mantova il 21 marzo 2005 n.562;

- trascrizione di data 16.6.2008, nn. 8485/4943 di R.G. e R.P.: servitù industriale, di passo pedonale e di elettrodotto;

b) a carico del bene censito nel Catasto Fabbricati, Foglio 63, Mappale 309 sub. 246 (box auto):

- trascrizione di data 18.5.2015 ai nn. 4475/3217 di R.G. e R.P.: “Decreto di ammissione concordato preventivo” a favore di _OMISSIS_ e contro _OMISSIS_. Relativamente a tale formalità, si precisa che nel quadro “D” della nota di trascrizione relativa all’atto di compravendita del 21.4.2017, nn. 4510/2860 di R.G. e R.P. con cui la parte esecutata ha acquistato il bene è riportato quanto segue: "TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO NUMERO 39-2014 REP. DEL TRIBUNALE DI MANTOVA IN DATA 29 APRILE 2015, IN DATA 18 MAGGIO 2015 AI N.N. 4475/3217 R.G./R.P., A FAVORE MASSA DI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' _OMISSIS_ CONTRO



LOTTO 1	P.B. 149600,00 O.M. 112200,00
----------------	--

OMISSIS, DA TALE ULTIMA FORMALITA' I BENI IN OGGETTO SARANNO SOTTRATTI, A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE, NEI TERMINI DI LEGGE."

Nella perizia depositata agli atti l'esperto stimatore attesta che: "*E' stata effettuata dallo scrivente la verifica del contenuto delle annotazioni presenti al 21/12/2025 per la nota di trascrizione di reg. particolare n. 3217 del 18/05/2015. In tali annotazioni non compare la sottrazione del bene in oggetto dal concordato preventivo, come precedentemente indicato nella sezione D della trascrizione dell'atto di compravendita tra _OMISSIS_ e _OMISSIS_*".

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **16 aprile 2026**.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto 1: prezzo base: Euro **149.600,00**; offerta minima: Euro **112.200,00**; rilancio in caso di pluralità di offerte: Euro **5.000,00 entro 1 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 14 luglio 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 10 luglio 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;

- 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** con codice IBAN: **IT 32 C 07076 11500 000000305460 - Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo S.C**; 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** con codice IBAN: **IT 32 C 07076 11500 000000305460 - Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo S.C**.

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** con codice IBAN: **IT 32 C 07076 11500 000000305460 - Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo S.C.**, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21



novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Avv. Giulio Gobbatì a 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 dell'Avv. Giulio Gobbatì a Mantova, 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; 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'Avv. Giulio Gobbatì eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. mediante:
 - 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.



LOTTO 1	P.B. 149600,00 O.M. 112200,00
----------------	--

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 il proprio studio, a 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);
- 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 al Professionista Delegato Avv. Giulio Gobbati con studio a Mantova, via Sant'Agnese n. 8/A, tel. 0376/1522910, e-mail avv.giulio@gobbati.it.

Mantova, 17 aprile 2026.

Il professionista delegato
Avv. Giulio Gobbati

