

lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
CONTENZIOSO CIVILE: n. **1099/2016** derivante dall'E.I. **292/2015**
GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1[^] vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **notaio Paola Cavandoli**

VISTA

l'ordinanza in data 16 maggio 2018 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, 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 s.p.a. - ASTETELEMATICHE**";

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

che il giorno **22 LUGLIO 2026** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1

Piena proprietà di immobile a destinazione civile abitazione con annessa area ortiva di pertinenza, autorimessa e tettoia, il tutto in Comune di Roverbella (Mn), Via P. Togliatti n. 10/10bis e censito come segue:

Comune di **ROVERBELLA (H604) (MN)**

Catasto Fabbricati

- * foglio **27**, particella **148**, sub **306**, graffata con la particella **260**, sub **301**, categoria **A/2**, classe 2 consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 224 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 198 mq rendita euro 395,09, Via P. Togliatti n. 10, piano T-1-2;
- * foglio **27**, particella **148**, sub **302**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita euro 44,47, Via P. Togliatti n. 10, piano T;
- * foglio **27**, particella **148**, sub **301**, categoria **C/7**, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 7,13, Via P. Togliatti n. 10, piano T.

LOTTO 2

Piena proprietà di immobile a destinazione civile abitazione con annessa area ortiva di pertinenza e autorimessa, il tutto in Comune di Roverbella (Mn), Via P. Togliatti n. 10/10bis e censito come segue:

Comune di **ROVERBELLA (H604) (MN)**

Catasto Fabbricati

- * foglio **27**, particella **148**, sub **304**, graffata con la particella **259**, categoria **A/2**, classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 145 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 134 mq rendita euro 302,13, Via P. Togliatti n. 10, piano T;
- * foglio **27**, particella **148**, sub **303**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita euro 42,35, Via P. Togliatti n. 10, piano T.

Stato occupazione



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 22/09/2024, attesta quanto segue:

" OMISSIS "

LOTTO 1

OMISSIS

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione di causa, si prende atto che gli immobili costituenti l'Unità 1 risultano occupati dalla sig.ra OMISSIS e del sig. OMISSIS

LOTTO 2

OMISSIS

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione di causa, si prende atto che gli immobili costituenti l'Unità 1 risultano occupati dalla sig.ra OMISSIS."

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 22/09/2024, attesta quanto segue:

" OMISSIS "

LOTTO 1

Il LOTTO 1 è formato dai seguenti beni:

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 1 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova ? Comune di Roverbella e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 27 mapp.li 148 sub. 306 e 260 sub. 301 graffiati tra loro - via P. Togliatti, 10 - p.T-1-2 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 8,5 vani - Sup. catastale totale 224 mq. - Sup. catastale totale escluse aree scoperte 198 mq. - Rend. € 395,09;

- fg. 27 mapp.le 148 sub. 302 - via P. Togliatti, 10bis - p.T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 21 mq. - Sup. catastale totale 24 mq. - Rend. € 44,47;

- fg. 27 mapp.le 148 sub. 301 - via P. Togliatti, 10bis - p.T - Cat. C/7 - Cl. 2 - Cons. 20 mq. - Sup. catastale totale 20 mq. - Rend. € 7,13.

OMISSIS

CONFINI

Quanto al mapp.le 148 sub. 306 con vuoto su mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 308 (vano scala comune - b.c.n.c.), vuoto su mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 301 e ancora vuoto su mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune- b.c.n.c.).

Quanto al mapp.le 260 sub. 301 con rag. mapp.le 259, con rag. mapp.le 148 sub. 301, rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 261 e rag. mapp.le 147;

quanto al mapp.le 148 sub. 302 con rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 303, rag. mapp.le 148 sub. 301 e rag. mapp.le 259.

Quanto al mapp.le 148 sub. 301 con rag. mapp.le 148 sub. 302, rag. mapp.le 148 sub. 303, rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.) e rag. mapp.le 260 sub. 301.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale e dall'estratto di mappa (prot. n. T23705/2016 del 06.07.2017) allegate alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le attuali planimetrie catastali (prot. MN0015937 del 26.02.2016) risultano ad oggi



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

lot. n. 13 dep. 15/04/2026

conformi in quanto oggetto di aggiornamento eseguito dallo scrivente durante il procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 292/2015 - Tribunale di Mantova.

OMISSIS

PARTI COMUNI

Per l'immobile oggetto della presente relazione esistono i seguenti Beni Comuni non Censibili con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere:

- Vano scala fg. 27 mapp.le 148 sub. 308;
- Portico fg. 27 mapp.le 148 sub. 308
- Centrale termica fg. 27 mapp.le 148 sub. 308
- Area cortiva fg. 27 mapp.le 148 sub. 307

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 17.12.2015, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Licenza di costruzione prot. n. 234 registro costruzioni n. 10 pratica n. 10 del 29.01.1971 per "costruzione di una casa" rilasciata ai sig.ri OMISSIS (si precisa che la sopra descritta pratica edilizia risulta essere stata messa a disposizione dal sig. OMISSIS in quanto non rinvenuta durante l'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella);
- Licenza di costruzione prot. n. 2422 registro costruzioni n. 120/1973 del 17.08.1973 per "costruire un rustico" rilasciata ai sig.ri OMISSIS;
- Domanda di concessione edilizia n. prot. 10.625 del 16.11.1987 prat. n. 246/87 per "la realizzazione di una tettoia in adiacenza a fabbricato esistente in via Togliatti di proprietà dei sig.ri OMISSIS". La Commissione Edilizia nella seduta del 10.12.1987 con verbale n. 31 sospende tale pratica e chiede documentazione integrativa per poi esprimere parere contrario nella seduta del 28.03.1988 con verbale n. 21;
- Concessione edilizia n. 98 prot. n. 3263/1988 del 08.07.1988 prat. n. 78/1988 per "costruzione di tettoia" rilasciata ai sig.ri OMISSIS;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità prot. n. 10894 del 06.12.1988 prat. n. 78/88 relativa alla concessione edilizia n. 98;
- Concessione in sanatoria n. 3 prot. n. 2120 prat. n. 115/0 del 03.11.2000 relativa a "ampliamento e cambio d'uso abitazione" rilasciata al sig. OMISSIS (domanda di Condono Edilizio presentata in data 27.03.1986);
- Permesso di abitabilità n. 6 del 03.11.2000 prat. n. 115 prot. n. 2.120 relativo concessione in sanatoria n. 3 del 03.11.2000.

In merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:

- a. si è riscontrata una diversa altezza dei vani dell'abitazione, in quanto sugli elaborati grafici viene indicata un'altezza pari a 3,10 ml. mentre dai rilievi effettuati è stata riscontrata un'altezza pari a 3,05 ml.;
- b. si è riscontrata l'assenza dell'apertura finestra nel locale cucina sul fronte est;
- c. si è riscontrata la presenza di una porta di chiusura dell'apertura tra zona cucina e zona soggiorno;
- d. si è riscontrata una diversa posizione e geometria della porta di collegamento tra l'ingresso e il soggiorno;
- e. si è riscontrata una diversa geometria della terrazza sul fronte nord in aderenza con il fabbricato principale;
- f. si è riscontrata la presenza di un gradino tra la terrazza e il balcone;
- g. si è riscontrata la presenza di una finestra nel sottotetto sul fronte nord;
- h. si è riscontrata la presenza di una piccola casetta con struttura lignea posta sull'area comune



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

del fabbricato, sul fronte nord verso la proprietà del mapp.le 152.

Lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte ai punti a., b., d., e., f., e g. siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Roverbella (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

In merito al punto c., tenuto conto che tale porta di chiusura risulta pregiudicare i rapporti aeroilluminanti dell'intera zona cucina/soggiorno, sarà necessaria la sua rimozione.

In merito al punto h., tenuto conto che tale manufatto risulta edificato ad una distanza dai confini inferiore a quella consentita dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, sarà necessaria la sua rimozione.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 8.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità e per le rimozioni sopra indicate, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

OMISSIS

LOTTO 2

Il LOTTO 2 è formato dai seguenti beni:

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 2 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova ? Comune di Roverbella e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 27 mapp.le 148 sub. 304 e mapp.le 259 graffiati tra loro - via P. Togliatti, 10 - p.T - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 6,5 vani - Sup. catastale totale 145 mq. - Sup. catastale totale escluse aree scoperte 134 mq. - Rend. € 302,13;

- fg. 27 mapp.le 148 sub. 303 - via P. Togliatti, 10bis - p.T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 20 mq. - Sup. catastale totale 23 mq. - Rend. € 42,35.

OMISSIS

CONFINI

Quanto al mapp.le 148 sub. 304 con rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 308 (vano scala e accessori comuni - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 303 e ancora rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.).

Quanto al mapp.le 259 con rag. mapp.le 145, rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 302, rag. mapp.le 260 sub. 301 e rag. mapp.le 147;

quanto al mapp.le 148 sub. 303 con rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 304, rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 301 e rag. mapp.le 148 sub. 302.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale e dall'estratto di mappa (prot. n. T23705/2016 del 06.07.2017) allegate alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le attuali planimetrie catastali (prot. MN0015940 del 26.02.2016) risultano ad oggi conformi in quanto oggetto di aggiornamento eseguito dallo scrivente durante il procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 292/2015 - Tribunale di Mantova.

OMISSIS

PARTI COMUNI

Per l'immobile oggetto della presente relazione esistono i seguenti Beni Comuni non Censibili con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

lst. n. 13 dep. 15/04/2026

ragioni di esistere:

- Vano scala fg. 27 mapp.le 148 sub. 308;
- Portico fg. 27 mapp.le 148 sub. 308
- Centrale termica fg. 27 mapp.le 148 sub. 308
- Area cortiva fg. 27 mapp.le 148 sub. 307

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 17.12.2015, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 3):

- Licenza di costruzione prot. n. 234 registro costruzioni n. 10 pratica n. 10 del 29.01.1971 per "costruzione di una casa" rilasciata ai sig.ri OMISSIS (si precisa che la sopra descritta pratica edilizia risulta essere stata messa a disposizione dal sig. OMISSIS in quanto non rinvenuta durante l'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella);
- Licenza di costruzione prot. n. 2422 registro costruzioni n. 120/1973 del 17.08.1973 per "costruire un rustico" rilasciata ai sig.ri OMISSIS;
- Domanda di concessione edilizia n. prot. 10.625 del 16.11.1987 prat. n. 246/87 per "la realizzazione di una tettoia in adiacenza a fabbricato esistente in via Togliatti di proprietà dei sig.ri OMISSIS". La Commissione Edilizia nella seduta del 10.12.1987 con verbale n. 31 sospende tale pratica e chiede documentazione integrativa per poi esprimere parere contrario nella seduta del 28.03.1988 con verbale n. 21;
- Concessione edilizia n. 98 prot. n. 3263/1988 del 08.07.1988 prat. n. 78/1988 per "costruzione di tettoia" rilasciata ai sig.ri OMISSIS;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità prot. n. 10894 del 06.12.1988 prat. n. 78/88 relativa alla concessione edilizia n. 98;
- Concessione in sanatoria n. 3 prot. n. 2120 prat. n. 115/0 del 03.11.2000 relativa a "ampliamento e cambio d'uso abitazione" rilasciata al sig. OMISSIS (domanda di Condono Edilizio presentata in data 27.03.1986);
- Permesso di abitabilità n. 6 del 03.11.2000 prat. n. 115 prot. n. 2.120 relativo concessione in sanatoria n. 3 del 03.11.2000.

In merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:

- a. si è riscontrata una diversa altezza dei vani dell'abitazione, in quanto sugli elaborati grafici viene indicata un'altezza pari a 3,10 ml. mentre dai rilievi effettuati è stata riscontrata un'altezza pari a 3,00 ml.;
- b. si è riscontrata l'assenza della tramezzatura tra la cucina e la zona sala da pranzo;
- c. si è riscontrata la presenza di una piccola tramezza all'interno dell'autorimessa;
- d. si è riscontrata la presenza di una tettoia antistante l'ingresso dell'autorimessa di collegamento tra la tettoia identificata catastalmente con il mapp.le 148 sub. 301 e l'edificio principale;
- e. si è riscontrata la presenza di una prima casetta con struttura lignea edificata sull'area ortiva identificata con il mapp.le 250 con dimensioni pari a circa 3,50 x 3,50 ml.;
- f. si è riscontrata la presenza di una seconda piccola casetta con struttura lignea posta sull'area comune del fabbricato, sul fronte nord verso la proprietà del mapp.le 152.

Lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte ai punti a., b. e c. siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Roverbella (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

In merito al punto d., tenuto conto che tale manufatto risulta pregiudicare i rapporti aeroilluminanti dell'adiacente zona soggiorno, di fatto coprendo l'apertura finestrata di detto ambiente, sarà necessario la sua rimozione al fine di garantire un'adeguata illuminazione della zona soggiorno.

In merito ai punti e. ed f., tenuto conto che tali manufatti risultano edificati ad una distanza dai



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

confini inferiore a quella consentita dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, sarà necessario la loro rimozione.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 8.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità e per le rimozioni sopra indicate, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

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 **13 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 € **114.750,00** e offerta minima € **86.063,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **5.000,00** entro **TRE MINUTI**.

LOTTO 2: prezzo base € **102.000,00** e offerta minima € **76.500,00**;

rilancio minimo in caso di più offerte € **4.000,00** entro **TRE MINUTI**.

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 17 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 14 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



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

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;



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

- 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 allegata 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 CAUSA CIVILEN. 1099/2016 V.O.G. con codice IBAN: IT07P0321111500052135920790 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA CAUSA CIVILEN. 1099/2016 V.O.G. con codice IBAN: IT07P0321111500052135920790 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

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

Le buste cartacee saranno aperte, unitamente alle offerte telematiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di 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



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

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 CAUSA CIVILEN. 1099/2016 V.O.G. con codice IBAN: IT07P0321111500052135920790 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.

Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

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

Si avverte che:

- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- maggiori informazioni relative alla partecipazione alla vendita (compresa la compilazione del



lotto 1	PB € 114750,00 OM € 86063,00
lotto 2	PB € 102000,00 OM € 76500,00

modulo dell'offerta) e al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...), dovranno essere formulate presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00);

- la busta chiusa contenente l'offerta in forma cartacea (analogica) dovrà comunque essere depositata 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.
Mantova, 14/04/2026.

il professionista delegato
notaio Paola Cavandoli

