

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 75/2023

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

**2^ vendita**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Laura Flisi****VISTA**

l'ordinanza in data 23 aprile 2024 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 "**Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - FALLCO**";

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

che il giorno **16 SETTEMBRE 2026** alle ore **15:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**Lotto UNICO**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, attualmente adibita a ristorante, articolata su tre piani fuori terra ed uno entro terra, sita in Mantova, Piazza Broletto n. 8, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**Catasto Fabbricati

\* foglio **28**, particella **299**, sub **2**, categoria **C/1**, classe 12, consistenza 430 mq, superficie catastale totale 448 mq, rendita euro 13.435,63, Piazza Broletto n. CM, piano S1-T-1-2.

Si precisa che il perito evidenzia che "*data la posizione dell'immobile e la vicinanza al Palazzo del Podestà, l'unità è soggetta a vincoli storici e artistici, oltre che a vincoli paesaggistici*";

si rende necessario il rispetto di quanto indicato nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in particolare in materia di prelazione (vedi articoli 59 e ss.).

**Stato occupazione**

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

*"Lotto unico: occupato senza titolo opponibile con accordo temporaneo di occupazione sino all'aggiudicazione ed autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione previo pagamento di una indennità di occupazione mensile"*.

**Perizia**

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:

" OMISSIS "**LOTTO UNICO**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Mantova (MN) - Piazza Broletto n. 8, piano S1-0-1-2

OMISSIS  
CONFINI

*La porzione del piano terra confina, da nord in senso orario, con: altra u.i.u. stesso mappale diverso subalterno, mapp. 301, angolo tra Via Ardigò e Via Giustiziati, sottoportico dell'arengario e Piazza Broletto.*

CONSISTENZA

OMISSIS

*Si rammenta che, data la posizione dell'immobile, la presenza dell'affresco, nonché come risulta anche dalle comunicazioni allegate a delle vecchie autorizzazioni risalenti agli anni '30, l'edificio è sottoposto a vincolo dei beni architettonici.*

OMISSIS

DATI CATASTALI

OMISSIS

Corrispondenza catastale

*Nella toponomastica dell'indirizzo catastale non viene indicato il civico (risulta civico "CM").*

*In seguito alla verifica della documentazione catastale ed urbanistica e dalla corrispondenza dello stato dei luoghi visionati in seguito al sopralluogo effettuato, sono state riscontrate delle ripartizioni amovibili a mezza altezza e assimilabili a pareti arredo a mero scopo funzionale per lo svolgimento delle attività.*

*L'unica parete difforme che è stata riscontrata è posta a piano secondo in corrispondenza dei servizi igienici: la divisoria è posticcia e si presume che sia stata realizzata per suddividere i servizi igienici utilizzati dai commensali da quelli utilizzati dal personale. Trattandosi di una tramezza posticcia e che, ai fini catastali e per il calcolo della rendita, non comporterebbe alcuna variazione in termini economici poiché non vengono modificate le destinazioni d'uso dei locali, non si è ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento catastale delle planimetrie.*

*L'atto di pignoramento reca i corretti identificativi catastali.*

PRECISAZIONI

OMISSIS

*Come precisato nei paragrafi successivi, data la posizione dell'immobile e la vicinanza al Palazzo del Podestà, l'unità è soggetta a vincoli storici e artistici, oltre che a vincoli paesaggistici.*

OMISSIS

PARTI COMUNI

*Trattasi di immobile indipendente e non in contesto condominiale. Ciò detto, alcune porzioni di edificio permangono comuni con i confinanti (muri perimetrali, solai di interpiano e di copertura verso u.i.u. di terzi).*

OMISSIS

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

OMISSIS

NOTE:

*Come si evince dalla semplice interrogazione del SIT del Comune di Mantova, l'edificio risulta sottoposto a tutela dei beni culturali di cui all'art. 10 comma 1 D.LGS 42/2004 (ex art. 1 L. 1089/39) - tutela diretta, a cui si rimanda per ulteriori precisazioni, limiti e particolarità in merito.*

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

*La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.*

*A seguito della domanda di accesso agli atti presentata in data 02/08/2023, il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli uffici comunali (archivio di deposito e archivio storico) in data 04/09/2023 per visionare e reperire copia della documentazione urbanistica richiesta.*

*Come già precisato più volte nei precedenti paragrafi, l'originario impianto dell'edificio risale a prima del XV secolo, come testimoniato dalla datazione dell'affresco e in relazione che l'adiacente Palazzo del Podestà risale agli inizi del XIII, nonché come riportato nelle rappresentazioni storiche della città di Mantova.*

Come riportato nella comunicazione di accoglimento dell'istanza del Comune di Mantova del 22/08/2023, prot. n. 67.80158/2023, presso l'archivio sono stati reperiti i seguenti provvedimenti:

- sostituzione di serranda avvolgibile per negozio in portici Broletto, PG 2483/1935
- innalzamento negozio di Via Broletto, PG 4593/1935
- sistemazione del fianco sud della casa sita in Piazza Broletto, PG 1848/1936
- progetto restauro stabile, PG 6111.6111/1981
- pratica cementi armati prot. n. 3727/1982

Nello specifico, risulta che:

- la pratica n. 2483/1935 fa riferimento alla sostituzione della serranda del negozio posto in portici Broletto n. 8 dall'attuale in legno con una vetrina e serranda metallica
- la pratica n. 4593/1935 fa riferimento all'innalzamento con sostituzione della vecchia "architrave" (definita "tavola" nella domanda di autorizzazione) in legno con una in marmo, relativa al negozio posto in Via Broletto n. 7
- la pratica n. 1848/1936 riguarda la modifica dei prospetti verso Piazza Broletto, nonché la demolizione di un modesto botteghino (originariamente situato in corrispondenza dell'attuale bocca di lupo per accedere alla cantina sottostante il portico) e contestuale modifica della facciata sud-ovest che prospetta verso il Palazzo del Podestà
- la pratica n. 6111.6111/1981 fa riferimento alle opere di ristrutturazione e restauro che hanno portato all'attuale conformazione del fabbricato, attualmente suddiviso tra un istituto di credito e l'unità oggetto di pignoramento

In merito alla pratica di ristrutturazione, dall'accesso agli atti sono stati reperiti la dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 12/02/1983 (domanda n. 6111/1982 P.G) a cui risultano allegate le dichiarazioni degli impianti, le dichiarazioni di effettuato sopralluogo della Soprintendenza per Beni Architettonici resa nel 02/02/1983 e del tecnico d'igiene resa nel 07/02/1983. Sono presenti il verbale di visita e certificato di collaudo protocollato all'Ufficio del Genio Civile di Mantova il 13/01/1983 prot. n. 108, la relazione di calcolo e denuncia di opere in c.a. depositata il 11/11/1982 al n. prot. 3727.

Risultano rilasciate l'autorizzazione n. 6111/1981 del 01/12/1981, l'avviso di concessione n. 22/1982 rilasciata il 04/02/1982 e la concessione edilizia n. 6111/1982 del 17/01/1983.

Essendo le tavole di progetto raffiguranti anche gli spazi interni attualmente utilizzati dall'istituto di credito, non vengono allegate le tavole di progetto alla presente relazione che, comunque, rimarranno archiviate presso il sottoscritto.

Come da comunicazione emessa dal Comune di Mantova n. 67.80158/2023, non risultano presenti ulteriori pratiche edilizie.

NOTE:

Essendo l'ultima ristrutturazione globale avvenuta negli anni '80, considerato che in sede di sopralluogo non è stato possibile desumere se siano state effettuate opere di manutenzione straordinaria sugli impianti tecnologici, si presume che siano necessari lavori per l'adeguamento degli stessi.

Come da comunicazione ufficiale ricevuta dalla Cancelleria del Tribunale di Mantova in data 08/02/2016, in riferimento al D.G. ambiente, energia e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia del 18/01/2016 n. 224, non è più necessario allegare l'APE nei provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive [...].

Dal confronto delle tavole di progetto e delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi visionati in sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune discordanze:

- risulta modificata la divisoria del piano terra che avrebbe dovuto racchiudere la scala per accedere alla sottostante cantina, realizzando una tramezza a mezza altezza
- sono presenti delle tramezzature a mezza altezza a piano primo con angolo bar in muratura
- a piano secondo risulta realizzata una divisoria posticcia in corrispondenza dei due servizi igienici
- sempre a piano secondo, non risulta rappresentato un finestrello nel disbrigo che si affaccia sul cavedio posto sul retro dello stabile
- nella zona cucina/lavaggio, risulta presente una ulteriore divisoria che crea una zona filtro tra il

*monta-vivande ed i due ambienti*

*- rispetto al progetto, non vengono rappresentati puntualmente tutti i monta-vivande presenti nell'unità immobiliare*

*Si precisa che, in merito al finestrello (comunemente definito "luce" in edilizia) posto a piano secondo, è plausibile che lo stesso fosse precedentemente esistente e che sia stato sostituito l'infilso durante i lavori di ristrutturazione. Si rende questa precisazione in quanto, convenzionalmente, la sezione orizzontale sia delle tavole grafiche progettuali, sia delle planimetrie catastali, viene effettuata all'altezza di circa 1,10-1,20 ml rispetto al piano di pavimento; essendo il finestrello in corrispondenza del soffitto era compatibile la mancata rappresentazione nelle predette tavole, tanto più che servendo un locale dove non è prevista la verifica dei rapporti aero-illuminanti non era obbligatorio indicarne la presenza. In aggiunta si fa presente che la "sensibilità" nella redazione delle tavole di progetto e delle planimetrie catastali si è modificata nel tempo, acuendosi nell'ultimo quinquennio rispetto alla data di redazione della presente, laddove, di norma, questo tipo di situazioni vengono perlomeno rappresentate indicativamente con un tratteggio in corrispondenza del serramento.*

*Vista la particolarità dell'immobile ed i vincoli presenti, non è possibile quantificare puntualmente i costi da sostenere per il rilascio della sanatoria, giacché sono necessarie le autorizzazioni di enti terzi (ad esempio quello dei Beni Architettonici) così come gli onorari tecnici professionali (ad esempio per la presentazione della pratica di sanatoria e di professionisti terzi quali ingegnere e/o architetto), in quanto sono state abrogate le tariffe minime professionali, pertanto rimane pienamente a carico dell'aggiudicatario la scelta delle figure professionali a cui affidarsi e della pattuizione dei relativi compensi.*

*Ciò detto, l'ipotetico costo da sostenere per il conseguimento del rilascio della pratica di sanatoria, ammonta a non meno di € 20.000,00 (euro ventimila/00), comprensivo dell'eventuale rimozione del finestrello posto a piano secondo con tamponamento del foro.*

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

*Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.*

*Come già indicato nel paragrafo "Parti Comuni", trattasi di edificio terra cielo contiguo ad altri fabbricati, tra cui alcuni locali pubblici del Palazzo del Podestà, pertanto alcune porzioni di edificio (ad esempio muri perimetrali, solai di interpiano e di copertura, porzione di facciata che vuota sul sottoportico dell'arengario) risultano comunque soggette alla normativa vigente relativa alle parti condominiali o, comunque, non in uso esclusivo.*

*Si fa presente che, come riferito dal soggetto pignorato, in precedenza l'impianto fognario era in comune con l'istituto di credito adiacente e vuotavano verso il cortile interno: per facilitare le operazioni di manutenzione degli impianti fognari, all'incirca nel 2010 sono state effettuate opere atte alla divisione delle fogne che attualmente si allacciano direttamente alla fognatura pubblica.*

*OMISSIS "*

*Con successiva comunicazione, l'esperto estimatore ha precisato quanto segue:*

*"- confini piano primo: Piazza Broletto, altra u.i.u., vuoto su stanza sottostante, angolo tra Via Giustiziati e Via Ardigò, sottoportico dell'Arengario*

*- confini piano secondo: Piazza Broletto, altra u.i.u., vuoto su stanze sottostanti*

*- confini del piano scantinato (per entrambe le porzioni): terrapieno".*

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 **5 giugno 2026**.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985,

n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:**

**Lotto UNICO:** prezzo base € 1.151.325,00 e offerta minima € 863.494,00,

oltre IVA di legge se dovuta;

rilancio minimo in caso di più offerte € 10.000,00 entro UN MINUTO.

### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 11 settembre 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 8 settembre 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 PROC. ESEC. N. 75/2023 con codice IBAN: IT 88 S 07076 11500 0000 0030 4440 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere

versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 75/2023 con codice IBAN: IT 88 S 07076 11500 0000 0030 4440 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

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

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

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

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 75/2023 con codice IBAN: IT 88 S 07076 11500 0000 0030 4440 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo)

o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le 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.

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](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progessitalia.it](http://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](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://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](http://Astegiudiziarie.it).

Si avverte che:

- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail [info@notaresmn.it](mailto:info@notaresmn.it) (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Mantova, 08/06/2026.

il professionista delegato  
notaio Laura Flisi