LOTTO UNICO	P.B. € 64548,00 O.M. € 48411,00

TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 111/2024 R.G.E.
***Giudice dell'Esecuzione*: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI**
***Professionista delegato*: DOTT. NICOLA SANTI**
46100 Mantova, Piazza Felice Cavallotti n. 1
Tel. 0376-368312 – Fax 0376-310569
E-mail: nicola.santi@studiovbs.it – PEC: nicola.santi@legalmail.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

III° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato – DOTT. NICOLA SANTI

VISTA

l'ordinanza in data 10 febbraio 2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **17 dicembre 2026**, alle **ore 14 e seguenti**, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in **San Giorgio Bigarello (Mantova)**, **Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con **modalità telematica sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, costituenti il

LOTTO UNICO

Ubicazione degli immobili
Comune di Suzzara (Mantova), frazione Sailetto, con accesso dalla Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta".

Diritti oggetto di vendita
Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili
Il "Lotto Unico" è costituito da:
- ***Bene n. 1***: Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): il mappale 277, il fosso oltre il quale il mappale 116 e i mappali 280, 283 e 278;
- ***Bene n. 2:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 311, 291 e 288;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Bene n. 3:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 289, 311, 293 e 290;
- ***Bene n. 4:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 291, 311, 295 e 292;
- ***Bene n. 5:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 293, 311, 297 e 294;
- ***Bene n. 6:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 295, 311, 299 e 296;
- ***Bene n. 7:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 297, 311, 301 e 298;
- ***Bene n. 8:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 299, 311, 303 e 300;
- ***Bene n. 9:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 301, 311, 305 e 302;
- ***Bene n. 10:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 303, 311, 307 e 304;
- ***Bene n. 11:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 305, 311, 309 e 306;
- ***Bene n. 12:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 600 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 307, 311, 310 e 308;
- ***Bene n. 13:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 840 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 276, 279, 280 e 311;
- ***Bene n. 14:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 380 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 311, 289, 290 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 15:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 374 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 288, 291, 292 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 16:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 372 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 290, 293, 294 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Bene n. 17:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 368 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 292, 295, 296 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 18:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 365 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 294, 297, 298 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 19:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 358 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 296, 299, 300 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 20:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 355 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 298, 301, 302 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 21:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 353 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 300, 303, 304 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 22:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 350 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 302, 305, 306 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 23:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 348 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 304, 307, 308 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 24:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 367 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 306, 309, 310 e la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta";
- ***Bene n. 25:*** Terreno edificabile, nudo di fabbricati, della superficie convenzionale di 6.804 m^2. *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 173, 255, 262, 263, 266, 267, 268, 270, 271, 273, 275, 276, 278, 280, 281, 284, 285, 286, 287, 131 e 54, la Strada Provinciale n. 52 della Cisa "Zara-Zanetta" e i mappali 289, 291, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305, 307, 309 e 310.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Suzzara (Mantova), al **Foglio 4**:

- **Mappale 279**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 289**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 291**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 293**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Mappale 295**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 297**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 299**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 301**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 303**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 305**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 307**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 309**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 600 m^2, Reddito Dominicale € 8,48, Reddito Agrario € 6,20;
- **Mappale 278**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 840 m^2, Reddito Dominicale € 11,87, Reddito Agrario € 8,68;
- **Mappale 288**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 380 m^2, Reddito Dominicale € 5,37, Reddito Agrario € 3,93;
- **Mappale 290**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 374 m^2, Reddito Dominicale € 5,28, Reddito Agrario € 3,86;
- **Mappale 292**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 372 m^2, Reddito Dominicale € 5,26, Reddito Agrario € 3,84;
- **Mappale 294**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 368 m^2, Reddito Dominicale € 5,20, Reddito Agrario € 3,80;
- **Mappale 296**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 365 m^2, Reddito Dominicale € 5,16, Reddito Agrario € 3,77;
- **Mappale 298**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 358 m^2, Reddito Dominicale € 5,06, Reddito Agrario € 3,70;
- **Mappale 300**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 355 m^2, Reddito Dominicale € 5,02, Reddito Agrario € 3,67;
- **Mappale 302**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 353 m^2, Reddito Dominicale € 4,99, Reddito Agrario € 3,65;
- **Mappale 304**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 350 m^2, Reddito Dominicale € 4,95, Reddito Agrario € 3,62;
- **Mappale 306**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 348 m^2, Reddito Dominicale € 4,92, Reddito Agrario € 3,59;
- **Mappale 308**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 367 m^2, Reddito Dominicale € 5,19, Reddito Agrario € 3,79;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Mappale 311**, SEM IRR ARB, Classe 1, Superficie 6.804 m^2, Reddito Dominicale € 96,13, Reddito Agrario € 70,28.

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella relazione tecnica di stima predisposta in data 19 novembre 2025 dal GEOM. GINO BUGNOTTO, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Destinazione urbanistica dei terreni

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara (Mantova) in data 13 novembre 2025 n. 44526 di Prot., allegato alla suindicata relazione tecnica di stima in data 19 novembre 2025, agli atti della presente procedura esecutiva, i terreni oggetto di vendita sono inseriti nel vigente P.G.T. del medesimo Comune come segue:

- quanto ai terreni di cui ai mappali 278, 279, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298 e 299, in "*ACd 01 aree di completamento già convenzionate (ex PRG) – PII n.3 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 15 dicembre 2004*" ed interessati dai seguenti vincoli: "*ricadente nel tessuto urbano consolidato*", "*ricadente nella fascia di rispetto degli allevamenti attivi di suini*", "*ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C*", "*ricadente nella zona di rispetto idrogeologico*" e "*ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio alto*";
- quanto ai terreni di cui ai mappali 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 e 309, in "*ACd 01 aree di completamento già convenzionate (ex PRG) – PII n.3 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 15 dicembre 2004*" ed interessati dai seguenti vincoli: "*ricadente nel tessuto urbano consolidato*", "*ricadente nella fascia di rispetto degli allevamenti attivi di suini*", "*ricadente in parte nella fascia di rispetto delle infrastrutture viarie*", "*ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C*", "*ricadente nella zona di rispetto idrogeologico*", "*ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio alto*";
- quanto al terreno di cui al mappale 311, in "*ACd 01 aree di completamento già convenzionate (ex PRG) – PII n.3 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.82 del 15 dicembre 2004 – A03 ambiti agricoli ad elevata caratterizzazione produttiva* " ed interessati dai seguenti vincoli: "*ricadente in parte nel tessuto urbano consolidato*", "*ricadente in parte nella fascia di rispetto degli allevamenti attivi di suini*", "*ricadente in parte nella fascia di rispetto delle infrastrutture viarie*", "*ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C*", "*ricadente nella zona di rispetto idrogeologico*", "*ricadente in parte nei corridoi verdi provinciali*", "*ricadente in parte nella zona con livello di sensibilità paesistica medio alto*", "*ricadente in parte negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel suindicato Certificato di Destinazione Urbanistica si dà atto altresì che gli immobili medesimi sono oggetto della convenzione urbanistica in data 6 maggio 2005 n. 67873/15472, attualmente scaduta.

Ulteriori precisazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 19 novembre 2025, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, in relazione ai terreni oggetto di vendita: (i) che gli stessi sono inseriti in un piano attuativo di lottizzazione a carattere residenziale ("Piano Integrato d'Intervento – P.I.I. n. 3", denominato anche "P.P. 36"), mai attuato (le opere di urbanizzazione non sono state realizzate, neppure parzialmente) ed attualmente scaduto; (ii) che, conseguentemente, il piano attuativo di lottizzazione dovrà essere ripresentato per l'eventuale nuova approvazione; (iii) che i terreni stessi risultano (al momento della redazione della medesima relazione tecnica di stima) coltivati a prato; (iv) che i soli *Beni n.ri 2, 3, 14, 15* e *25* risultano gravati da servitù di elettrodotto (per la conduttura aerea dell'alta tensione).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Modalità dell'offerta

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12** del giorno **14 dicembre 2026**, alternativamente:

a) *in via telematica*, in bollo (il file della distinta di versamento dell'imposta di bollo deve essere allegato all'offerta) in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;

b) *in forma cartacea*, in bollo, in busta chiusa, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. 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 ed il numero della procedura.

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I.V.A., cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, copia aggiornata della visura camerale, nonché copia conforme notarile del verbale dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea dei soci, contenente la delibera di autorizzazione all'operazione. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica – nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia – o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;
- l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisandosi che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;
- per la sola offerta redatta in formato cartaceo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta deve essere allegata 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 alternativamente mediante deposito di assegno bancario circolare non trasferibile o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista delegato, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 107182,11 presso la "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT51 G010 3011 5020 0001 0718 211), indicando nella causale il numero della procedura ed il termine "*Cauzione*".

Se l'*offerta* è depositata *con modalità telematica*, la cauzione dovrà invece essere versata unicamente mediante bonifico bancario su detto conto corrente.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I **bonifici** di versamento della cauzione devono essere **accreditati** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva in epigrafe almeno 3 giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta e quindi **entro il giorno 9 dicembre 2026**.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.
Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell'avvocato delegato l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare *on line* chi ha proposto offerta telematica.
Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

Prezzo base
Il "Lotto Unico" viene posto in vendita al prezzo base di **€ 64.548,00**.

Offerta minima
Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l'offerta minima potrà essere pari ad **€ 48.411,00**.

Unica offerta
Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) qualora un creditore abbia presentato istanza di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora non siano state presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., i beni sono aggiudicati all'unico offerente.

Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti
In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara (con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente o a mezzo di avvocato delegato), sulla base dell'offerta più alta, con **rilancio minimo** di **€ 3.000,00**. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, i beni sono senz'altro aggiudicati. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Versamento del prezzo

Fatto salvo quanto di seguito precisato, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. Nell'ipotesi di cui all'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (e successive modifiche ed integrazioni), la parte aggiudicataria, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo articolo, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito dello stesso (per capitale, interessi, accessori e spese), dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato con le modalità sopra indicate. All'uopo il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dalla parte aggiudicataria direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, la parte aggiudicataria dovrà depositare, presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dal creditore fondiario. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Al momento del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la parte aggiudicataria dovrà, con dichiarazione scritta *ex* art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (e successive modifiche ed integrazioni).

Finanziamenti per l'acquisto

Il pagamento del saldo prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.. La parte aggiudicataria dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c. (indicando possibilmente già nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante), producendo in ogni caso la relativa documentazione precedentemente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme, erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante a favore della parte aggiudicataria, dovranno essere versate dalla medesima mediante bonifico sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura.

Oneri accessori di trasferimento

La parte aggiudicataria è tenuta al pagamento degli oneri tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti al Professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi le saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo complessivo approssimativo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. A tal fine la parte aggiudicataria dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali, producendo la relativa documentazione. L'anticipazione degli oneri accessori è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Formalità pregiudizievoli

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Stato degli immobili

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di ogni genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione tecnica di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità *ex* art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, all'ordinanza integrativa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in data 26 febbraio 2026 ed alla relazione tecnica di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it e www.asteannunci.it, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c. La relazione tecnica di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà pertanto disponibile per la consultazione – unitamente alle predette ordinanze ed all'avviso di vendita – sui suindicati siti internet, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche". Verranno inoltre effettuate le seguenti ulteriori forme di pubblicità: (i) pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."; (ii) adesione alla campagna pubblicitaria "Social Media Marketing", mediante pubblicazione di un annuncio di vendita a mezzo dei social media "Facebook" ed "Instagram", a cura di "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."; (iii) pubblicizzazione della vendita attraverso l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente" del sito www.astegiudiziarie.it, nonché nella "Vetrina Permanente" del sito www.astalegale.net.

CON L'AVVERTIMENTO

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*ter* c.p.c.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni), tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge n. 47/1985, la parte aggiudicataria degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge n. 47/1985;
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della citata Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del citato D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T – *E-mail* immobiliaremantova@sovemo.com – Tel. 0376-220694);
- che, qualora la parte aggiudicataria non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili occupati in difetto di titolo opponibile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che per la visita degli immobili oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta tramite il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità della parte debitrice, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, lì 12 ottobre 2026.

Il Professionista delegato
(Dott. Nicola Santi)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009