lotto UNICO	PB € 365683,00 OM € 274263,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **199/2020 con riunita la N° 206/2024**
GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

2^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Irene Molinari**

VISTA

l'ordinanza in data 4 febbraio 2025 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 **"Pro.Ges.s s.r.l. - PROGESS"**;

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

che il giorno **20 GENNAIO 2027** alle ore **16:00** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto UNICO

Piena proprietà di:
- unità immobiliare composta da magazzino e uffici al piano terra, soppalchi, al piano primo, con annesse tettoia e aree cortive pertinenziali, in Comune di Viadana (MN), Via Milano n. 205;
- unità immobiliare composta da magazzino e servizi igienici, al piano terra, con annessi area di transito e cortile pertinenziali, in Comune di Viadana (MN), Via Milano n. 203;
- unità immobiliare composta da laboratorio, magazzino, uffici, servizi igienici e centrale termica, al piano terra, magazzini e soppalchi, al piano primo, con annessa area cortiva esclusiva pertinenziale, in Comune di Viadana (MN), Via Milano n. 205,

il tutto censito come segue:
Comune di **VIADANA (L826) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **96**, particella **326**, sub **304**, categoria **D/8**, rendita euro 1.875,08, Via Milano n. 205, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **96**, particella **323**, sub **307**, graffata con la particella **6371**, sub **302**, categoria **C/2**, classe 4 consistenza 228 mq superficie catastale totale 307 mq rendita euro 506,33, Via Milano n. 203, piano T;
* foglio **96**, particella **283**, sub **303**, categoria **D/8**, rendita euro 3.704,56, Via Milano n. 205, piano T-1.

Gli immobili sopra indicati di cui alla particella 326 sub. 304 erano già precedentemente identificati come segue:
- foglio 96, particella 326, sub. 303.

Si precisa che:
- risulta trascritta a Mantova in data 06/07/2000 ai n.ri 7557/4913 servitù di passaggio pedonale e carraio, senza diritto di sosta, gravante la particella 6371 in foglio 96 ed a favore delle particelle 6370 subb. 1 e 2 in foglio 96;
- risulta trascritta a Mantova in data 18/10/2006 ai n.ri 17505/9627 servitù di costruzione in confine

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

gravante la particella 323 in foglio 96.

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Viadana in data 31 marzo 2026 certifica che:

"le aree in oggetto sono classificate nel vigente Piano di Governo del Territorio come segue, e i mappali sopra citati sono pertanto soggetti alle relative prescrizioni urbanistiche, innanzi riportate:

Foglio 96 Particella 326 (1.388 m²)

PIANO DELLE REGOLE
D1- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (1.388 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.15
Tessuto Urbano Consolidato (1.388 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.11
Centro abitato (1.388 m², 100,0%)
COMPONENTE GEOLOGICA
Fascia C (1.388 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.28

Foglio 96 Particella 283 (2.641 m²)

PIANO DELLE REGOLE
D1- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (2.639 m², 99,9%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.15
Tessuto Urbano Consolidato (2.641 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.11
Centro abitato (2.641 m², 100,0%)
COMPONENTE GEOLOGICA
Fascia C (2.641 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.28

Foglio 96 Particella 323 (466 m²)

PIANO DELLE REGOLE
D1- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (466 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.15
Tessuto Urbano Consolidato (466 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.11
Centro abitato (466 m², 100,0%)
COMPONENTE GEOLOGICA
Fascia C (466 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.28

Foglio 96 Particella 6371 (375 m²)

PIANO DELLE REGOLE
D1- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (373 m², 99,4%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.15
Tessuto Urbano Consolidato (375 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.11
Centro abitato (375 m², 100,0%)
COMPONENTE GEOLOGICA
Fascia C (375 m², 100,0%)
RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.28".

Stato occupazione

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

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

comunicato:
"*Lotto Unico: Bene 1 -Bene 2-Bene 3 occupati senza titolo opponibile. In data 14 luglio 2025 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'occupazione del compendio sino all'aggiudicazione a fronte del versamento di indennità di occupazione*".

Perizia

L'esperto estimatore, Geom. L. Borghi, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 13 aprile 2026, attesta quanto segue:
*"_OMISSIS_*
LOTTO UNICO
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 1 - Fabbricato Commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A
- Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B
- Bene N° 3 - Fabbricato Commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C
*_OMISSIS_*
CONFINI
(nel complesso - Bene n° 1, Bene n° 2 e Bene n° 3 - ed in senso N.E.S.O.):
p.lla 327, Via Milano, p.lle 6370, 287, 410, 6388, 6391 e 278;
così come da estratto di mappa catastale, che si allega alla presente (Allegato n. 3).
CONSISTENZA
*_OMISSIS_*
Si riporta di seguito quando indicato nell'integrazione di perizia del sottoscritto datata 15/04/2025:
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C
*_OMISSIS_*
Si precisa che entrambi i soppalchi rilevati, sia quello sovrastante l'ufficio (della superficie di circa 22,00 mq) che quello sovrastante la scaffalatura metallica (della superficie di circa 25,00 mq), allo stato attuale non possono essere sanati, nemmeno in parte, per l'assenza della documentazione comprovante la sicurezza ai fini delle vigenti normative sismica e di sicurezza. Pertanto la loro superficie non viene considerata nel calcolo della consistenza. La riduzione in pristino (intesa come rimozione dei soli soppalchi) risulta economicamente più conveniente rispetto alla eventuale regolarizzazione la quale sarebbe subordinata alle verifiche da parte di un ingegnere strutturista il quale, solo dopo le opportune verifiche (che esulano dal mandato della presente procedura esecutiva), sarebbe in grado di esprimersi nel merito. Inoltre si precisa che la scaffalatura metallica, modificatasi in conseguenza della realizzazione del soppalco, ha perso la relativa certificazione. Nel merito il sottoscritto riferisce che la proprietà presente al sopralluogo mi ha dichiarato di non avere documentazione inerente la certificazione della scaffalatura (con soppalco).
*_OMISSIS_*
Si precisa che nello stato dei luoghi l'unità immobiliare in oggetto, unitamente a quella adiacente (fg. 96 mapp. 326 sub. 304 (ex sub. 303) - Bene Immobile n° 1), formano un unico fabbricato. Gli impianti tecnologici non risultano quindi indipendenti per ciascuna unità immobiliare.
*_OMISSIS_*
DATI CATASTALI
BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il Bene Immobile n. 1, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare:
- mancata rappresentazione dei soppalchi;
- alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

Per una migliore descrizione dei soppalchi si rimanda all'Allegato n. 2 - Relazione Fotografica - Sezione Allegati all'integrazione di perizia del sottoscritto dell'08/01/2026 - Foto_024, Foto_025 e Foto_026.
Il sottoscritto ha:
- preliminarmente effettuato un accesso agli archivi catastali per reperire copia della documentazione inerente l'accatastamento relativo alla planimetria in banca dati al momento del sopralluogo (Allegato n. 3);
- successivamente provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizi Catastali dell'aggiornamento catastale necessario, mediante DOCFA (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E., a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta dalla ricevuta di registrazione e cassa nonché dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).
Si precisa inoltre quanto segue:
- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, fatta eccezione per la variazione del subalterno da 3 a 4 per effetto del suddetto aggiornamento catastale;
- vi è coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il Bene Immobile n. 2, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita (Allegato n. 3), il sottoscritto non ha rilevato incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare.
Si precisa inoltre quanto segue:
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C
*_OMISSIS_*
Corrispondenza catastale
Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il Bene Immobile n. 3, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare:
- mancata rappresentazione dei soppalchi;
- alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.
Per una migliore descrizione dei soppalchi si rimanda all'Allegato n. 2 - Sezione Allegati alla relazione del sottoscritto del 15/04/2025 - Foto_009, Foto_010, Foto_011, Foto_012, Foto_013, Foto_019.
Il sottoscritto ha:
- preliminarmente effettuato un accesso agli archivi catastali per reperire copia della

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

documentazione inerente l'accatastamento relativo alla planimetria in banca dati al momento del sopralluogo (Allegato n. 3);
- successivamente provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizi Catastali dell'aggiornamento catastale necessario, mediante DOCFA (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E., a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta dalla ricevuta di registrazione e cassa nonché dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3). Si precisa che, successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale, per effetto dell'applicazione del saggio di fruttuosità al 2% (vedasi circolare 6/2012 Direzione Centrale Catasto e Cartografia), anziché al 3% (utilizzato nel precedente accatastamento), la rendita catastale, nonostante il modesto incremento della superficie totale lorda sviluppata per la presenza dei soppalchi, risulta inferiore.
Si precisa inoltre quanto segue:
- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.
PRECISAZIONI
*_OMISSIS_*
Al momento del sopralluogo erano in corso degli scavi per la posa/manutenzione dei sottoservizi relativamente ai quali il sottoscritto non ha compiuto indagini in quanto non previsti dal quesito peritale.
*_OMISSIS_*
SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
Stato di Fatto
Relativamente al compendio immobiliare pignorato (Bene n° 1, Bene n° 2 e Bene n°3) si precisa che:
- esiste un vialetto di accesso a cavallo tra la p.lla 327 (di proprietà di terzi soggetti estranei alla presente procedura) e la p.lla 283 pignorata;
- l'area di transito di pertinenza esclusiva del Bene Immobile n. 2 (catastalmente identificato dalle p.lle 323 sub. 307 - 6371/302) costituisce l'accesso principale al compendio pignorato (Bene n° 1, Bene n° 2 e Bene n°3) e ad altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva;
*- secondo le informazioni assunte dalla Sig.ra **** Omissis **** e per quanto è stato possibile riscontrare in loco dal sottoscritto:*
- il contatore del gas che serve i beni immobili in oggetto risulta collocato (di fronte a via Aldo Moro) sulla limitrofa p.lla 410, quest'ultima di proprietà di terzi soggetti estranei alla presente procedura;
- il contatore Enel che serve entrambi i beni immobili in oggetto risulta collocato sulla muretta di recinzione della p.lla 287 (di proprietà di terzi soggetti estranei alla presente procedura);
- la rete antincendio, oltre a servire i beni immobili pignorati, serve anche la limitrofa p.lla 287 sopra descritta;
- i pozzi collocati sulle p.lle 326-283 e 323, oltre a servire i beni immobili pignorati, servono anche altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva;
- la p.lla 6371 rappresenta l'accesso carraio principale ai beni immobili pignorati e ad altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva;
- l'altro accesso carraio risulta a cavallo delle p.lle 283 e 327 (di proprietà di terzi soggetti estranei alla presente procedura); risulta quindi di fatto insistente sulla p.lla 283 pignorata solo metà di detto stradello;
- la p.lla 323 pignorata risulta direttamente comunicante con la limitrofa p.lla 287 (estranea alla

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

presente procedura);
- la p.lla 326 pignorata risulta direttamente comunicante con la limitrofa p.lla 6391 (estranea alla presente procedura);
- non esiste alcuna recinzione tra i beni immobili pignorati e le limitrofe p.lle 278, 327, 6370 e 287.
E' possibile che vi siano ulteriori sottoservizi, oltre a quelli sopra indicati, data la promiscuità di immobili (pignorati ed estranei alla procedura esecutiva) che condividono i medesimi accessi e le medesime dorsali impiantistiche (cavidotti e condotti per energia elettrica, acqua, gas, ecc.).
BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A
Si precisa che:
- l'unità immobiliare in esame è direttamente comunicante con l'adiacente unità indentificata al fg. 96 mapp. 283 sub. 303 - Bene Immobile n° 3, assieme alla quale forma un unico fabbricato;
*- nell'atto di provenienza in data 27/05/2008 nn. 19.189/10.616 di rep. racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (Allegato n. 4), trascritto a Mantova in data 04/06/2008 ai nn. 7872/4553, è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: "Detto immobile vuota alla via Milano verso nord passando con ogni mezzo sulle contigue ragioni della Società "**** Omissis ****" (mapp. 283)".*
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B
Servitù di costruzione in confine trascritta a Mantova in data 18/10/2006 ai nn. 17505/9627, in forza di atto in data 10/10/2006 nn. 14788/7359 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (Allegato n. 4).
Servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Mantova in data 06/07/2000 ai nn. 7557/4913, gravante la p.lla 6371, a favore delle p.lle 6370 sub. 1 e 2, in forza di atto in data 29/06/2000 n. 124507 di rep. Notaio Dante Chizzini di Viadana (Allegato n. 4).
*Si precisa che nell'atto di provenienza in data 29/05/2001 nn. 128.836/18.021 di rep. e racc. Notaio Dante Chizzini di Viadana (Allegato n. 4), trascritto a Mantova in data 04/06/2001 ai nn. 6836/4460, è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: "Sul tratto di cortile-stradello distinto con il mappale 6371, soffre della servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alla Via Milano senza diritto di sosta, a favore delle ragioni **** Omissis **** (mapp. 6370/1 e 6370/2) con obbligo per il fondo dominante di partecipare per metà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto mappale 6371; tutto come risulta dalla trascrizione in data 6 luglio 2000 n. 7557/4913".*
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C
Si precisa che:
- nello stato dei luoghi il bene immobile in esame ha accesso e recesso direttamente alla via pubblica (come meglio precisato al precedente punto "Stato di Fatto" del presente capitolo;
- l'unità immobiliare in esame è direttamente comunicante con l'adiacente unità indentificata al fg. 96 mapp. 326 sub. 304 (ex sub. 303) ? Bene Immobile n° 1, assieme alla quale forma un unico fabbricato;
- nell'atto di provenienza in data 24/02/1990 nn. 52.697/9.842 di rep. e racc. Notaio Dante Chizzini di Viadana (Allegato n. 4), trascritto a Mantova in data 01/03/1990 ai nn. 2122/1478, è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: "capannone artigianale con area pertinenziale, sito in Viadana, località Cogozzo, Via Milano n. 205, confinante: ad est mapp. 323; a sud e ad ovest ragioni dell'acquirente; a nord Via Milano su cui vuota".
*_OMISSIS_*
REGOLARITA' EDILIZIA
Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del Geom. _OMISSIS_ i cui allegati si uniscono alla presente relazione (Allegato n. 5). Per quanto concerne quanto indicato nel presente capitolo si rimanda alle assunzioni ed ai limiti indicati nelle premesse della presente relazione tecnica.
BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A
Nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. _OMISSIS_, depositata in atti, risulta indicato

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

quanto di seguito letteralmente riportato:
"L'immobile risulta agibile.
Per quanto riguarda il cespite in parola sono state reperite le seguenti istanze autorizzative:
1) Domanda di concessione del 07/09/1999 Prot. 26384 per ristrutturazione;
2) Concessione n. 99/170, Prot. n. 3506 del 27/01/2000 per ristrutturazione;
3) Dichiarazione di inizio lavori del 08/02/2000;
4) Dichiarazione di fine lavori e richiesta rilascio permesso di agibilità del 29/03/2000 prot. n. 9938;
5) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio
Per la tettoia
1) DIA prot. n. 9501 del 7 marzo 2005;
2) DIA di variante prot. n. 43567 del 4 novembre 2005;
3) Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione (tra cui collaudo statico del 13/06/2006 a firma arch. Fabrizio Bo) e richiesta certificato di agibilità prot. n. 32035 del 21 agosto 2006.
Si segnala la mancanza di documenti di rilascio dell'agibilità per alcune pratiche per le quali si è rinvenuto solo le dichiarazione di fine lavori e le richieste di rilascio dell'agibilità. Si può presumere che ciò possa essere dovuto alla prevista procedura del "silenzio-assenso".
Salvo precisi e completi rilievi non richiesti dalla procedura, confrontando la documentazione rinvenuta con lo stato di fatto esistente, si può rilevare una sostanziale conformità per quanto riguarda sagome, dimensionamento, volumetria, prospetti e distribuzione interna salvo la presenza dei soppalchi in ferro per i quali non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia autorizzativa.
Lo scrivente ha considerato, nella valorizzazione di stima, l'immobile privo di tali strutture che dovranno essere, quindi, rimosse dall'esecutato.
Si ritiene pertanto che si debba provvedere alla loro regolarizzazione mediante pratica in sanatoria ed aggiornamento della planimetrie catastali. Di tale questione si è tenuto conto nella valutazione dei cespiti.".
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B
Nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. _OMISSIS_, depositata in atti, risulta indicato quanto di seguito letteralmente riportato:
"L'edificio originale risale all'anno 1972 (officina) come si evidenzia dalla consultazione del registro, ma senza avere a disposizione alcuna pratica così come dichiarato dal Comune di Viadana (si allega dichiarazione del responsabile tecnico). Per tale costruzione si è individuata una tavola (datata 15 luglio 2000) in una pratica edilizia di sanatoria dell'anno 2000. Si è presa visione del collaudo depositato presso il Genio Civile di Mantova in data 21/01/1975 a firma dell'Ing. _OMISSIS_.
Da relazione tecnica all'interno della pratica per sanatoria e ristrutturazione presentata il 15/07/2000 Prot. 21743 si evince che tale edificio risulta edificato da Licenza di costruzione n. 61 del 16/05/1973 con lavori iniziati il 13/05/1974 ed ultimati il 27/12/1974.
Successivamente si sono rinvenute le seguenti documentazioni edilizie:
1) Concessione n. 00/091, Prot. 28309 del 11/09/2000 per ristrutturazione;
2) DIA del 22/11/2000 Prot. n. 34665 per variante in corso d'opera e per sanatoria e ristrutturazione:
3) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 27/02/2001, Prot. 5776.
4) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio
Si segnala la mancanza del documento inerente il rilascio dell'agibilità e le pratiche riguardanti la realizzazione degli edifici in adiacenza (tettoie e capannone) che di fatto hanno modificato i requisiti aereoilluminanti.
Allo stato attuale non si può dichiarare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato in quanto la costruzione dei capannoni adiacenti ha modificato presumibilmente i

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

requisiti aereoilluminanti e non è stata reperita la documentazione che ne accerti la conformità.
Dalla verifica metrica dimensionale sembra sussistere l'idoneità aereoilluminante che dovrà però essere sopportata da apposita istanza edilizia.
Di tale situazione se ne tiene conto nella valutazione di stima. ".
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C
Nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom._OMISSIS_, depositata in atti, risulta indicato quanto di seguito letteralmente riportato:
"
1) Concessione n. 504, Prot. n. 16494 del 12/03/1990;
2) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 21/09/1991 Prot. 17309;
3) Licenza di agibilità del 06/02/1992 (lo si evince dal frontespizio della pratica edilizia);
4) Domanda di cambio di destinazione d'uso del 21/12/1996 da ufficio ad emporio commerciale;
5) Concessione n. 96/206 del 06/02/1997 per variazione d'uso;
6) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 01/03/1997, prot. n. 5925;
7) Licenza di agibilità n. 96/2006 del 08/05/1997;
8) Domanda per cambio destinazione senza opere da emporio ad ufficio del 06/03/1999, prot. n. 6466;
9) Concessione n. 99/046 del 22/05/1999, Prot. n. 19305;
10) Domanda di concessione del 07/09/1999 prot. n. 26384 per ristrutturazione;
11) Comunicazione inizio e fine lavori del 25/11/1999, prot. n. 35424 e 35425
12) Concessione edilizia n. 99/170, Prot. n. 3506 del 27/01/2000 per ristrutturazione;
13) Dichiarazione di inizio lavori del 08/02/2000;
14) Dichiarazione di fine lavori e richiesta di permesso di agibilità del 29/03/2000, Prot. 9938
15) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio;
16) Sollecito perfezionamento istanza di agibilità dell'11/11/2008 prot. n. 35506/42897 per pagamento diritti di segreteria e successiva ricevuta di versamento prot. Il 16&12/2008 al Prot. n. 47675;
Si segnala la mancanza di documenti di rilascio dell'agibilità per alcune pratiche per le quali si è rinvenuto solo le dichiarazione di fine lavori e le richieste di rilascio dell'agibilità. Si può presumere che ciò possa essere dovuto alla prevista procedura del "silenzio- assenso".
Salvo precisi e completi rilievi non richiesti dalla procedura, confrontando la documentazione rinvenuta con lo stato di fatto esistente, si può rilevare una sostanziale conformità per quanto riguarda sagome, dimensionamento, volumetria, prospetti e distribuzione interna.
L'intera superficie dei magazzini è occupata da scaffalature in parte soppalcate di cui non è stata rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa.
Lo scrivente ha considerato, nella valorizzazione di stima, l'immobile privo di tali strutture che dovranno essere, quindi, rimosse dall'esecutato.".
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 **26 ottobre 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

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base **€ 365.683,00** e offerta minima **€ 274.263,00**,
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 15 gennaio 2027**.

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 12 gennaio 2027**.

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

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

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 ESEC. IMM. RGE 199/20 con codice IBAN: IT 75 U 03211 11500 0522 8115 9190 - 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 ESEC. IMM. RGE 199/20 con codice IBAN: IT 75 U 03211 11500 0522 8115 9190 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

lotto UNICO	PB € 365683,00 OM € 274263,00

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 ESEC. IMM. RGE 199/20 con codice IBAN: IT 75 U 03211 11500 0522 8115 9190 - 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

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

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 AutotransfertNotares 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),

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e

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;
- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.
Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad 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).
Mantova, 02/11/2026.

il professionista delegato
notaio Irene Molinari

Firmato Da: IRENE MOLINARI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 7a891c93d849d8efe2f491aedf7923bbaf31125e