lotto 4	PB € 36890,00 OM € 27668,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **206/2022**
GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

6^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Rachele Campanini**

VISTA

l'ordinanza in data 10 novembre 2023 con la quale il Giudice:
- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **"Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - ASTETELEMATICHE"**;

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

che il giorno **27 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 4

Proprietà di appezzamenti di terreno edificabili in Castel d'Ario (MN), Via dell'Artigianato, il tutto censito come segue:
Comune di **CASTEL D'ARIO (C076) (MN)**
Catasto Terreni
* foglio **11**, particella **383**, **semin irrig cl. 2**, mq 356, RD 3,59, RA 3,40;
* foglio **11**, particella **385**, **semin irrig cl. 2**, mq 4.999, RD 50,34, RA 47,76;
* foglio **11**, particella **386**, **semin irrig cl. 2**, mq 4.909, RD 49,44, RA 46,90;
* foglio **11**, particella **388**, **semin irrig cl. 2**, mq 779, RD 7,85, RA 7,44;
* foglio **11**, particella **382**, **seminativo cl. 2**, mq 95, RD 0,93, RA 0,79;
* foglio **11**, particella **389**, **seminativo cl. 2**, mq 2.473, RD 24,14, RA 20,44;
* foglio **11**, particella **457**, **semin irrig cl. 2**, mq 19.269, RD 194,06, RA 184,10;
* foglio **11**, particella **458**, **semin irrig cl. 2**, mq 825, RD 8,31, RA 7,88;
* foglio **11**, particella **461**, **semin irrig cl. 2**, mq 39, RD 0,39, RA 0,37;
* foglio **11**, particella **462**, **semin irrig cl. 2**, mq 456, RD 4,59, RA 4,36;
* foglio **11**, particella **467**, **seminativo cl. 2**, mq 91, RD 0,89, RA 0,75.

La Professionista Delegata informa che dall'esame della documentazione in atti risulta che a carico degli immobili posti in vendita sono state trascritte le seguenti formalità:
1) atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. del 05/04/2013 Numero di repertorio 76987/21794 Notaio ARALDI OMERO Sede MANTOVA trascritto il 08/04/2013 nn. 3575/2480; **tale formalità non sarà cancellata in sede di emissione del decreto di trasferimento.**
Nel quadro "D" della nota di trascrizione sopra richiamata è precisato, tra l'altro, quanto segue: "*Articolo 2 Costituzione del vincolo di destinazione. La societa' **********, assoggetta a vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., senza che cio' importi alcun effetto traslativo della proprieta' che resta, dunque, in capo alla concedente, i beni immobili ubicati in comune di Casteldario (MN) meglio descritti nel Quadro B e che devono considerarsi qui per integralmente*

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

*ripetuti e trascritti. Articolo 3 Scopo del vincolo di destinazione e beneficiari. Il vincolo di destinazione in oggetto e' costituito allo scopo di tutelare le ragioni di credito dei beneficiari a favore dei quali il vincolo e' costituito nella previsione di assecondare la ristrutturazione della situazione debitoria della stessa societa' garantita ********** nel rispetto della "par condicio creditorum" e consentire a quest'ultima il perseguimento della propria esdebitazione. i beni immobili che ne costituiscono l'oggetto dovranno pertanto essere specificamente destinati a tale finalita' mediante il ricavato dalla loro vendita e/o il loro eventuale proficuo impiego locativo. beneficiari del vincolo di destinazione sono i creditori potenziali della societa', come indicati nel presente atto, in virtu' degli impegni fideiussori assunti dalla disponente a favore della ********** ; Articolo 4. Durata del vincolo di destinazione. Salvo quanto previsto al successivo articolo 5, il vincolo di destinazione costituito con il presente atto avra' una durata di anni 20 (venti), salvo eventuale sua risoluzione per le ipotesi di cui infra e con decorrenza dalla data del 5.4.2013."*
*Risulta, inoltre, l'annotazione a margine n. 684 del 11/05/2022 - modifica di atto di destinazione dal seguente tenore: "- Premesso - che con atto Araldi la societa' ********** ha vincolato, ai sensi dell'art. 2645-ter cod. civ., alcuni suoi beni immobili al soddisfacimento di alcuni creditori della societa' **********; che, all'uopo, ai sensi dell'art. 6 del predetto atto, e' stata nominata quale gestore, titolare dei poteri di amministrazione ordinaria e straordinaria nonche' di disposizione dei beni oggetto del medesimo vincolo, la signora ********** - che la stessa ha rinunciato alla carica di gestore e la societa' ha nominato quale gestore il signor **********";*
2) convenzione edilizia trascritta il 18/01/2006 ai nn. 924/608, a favore Comune di Castel D'Ario (MN).

Destinazione urbanistica

Il Responsabile Settore Tecnico del Comune di Castel D'Ario, in data 4 marzo 2026, attesta che:
"*la Destinazione Urbanistica dei terreni di seguito specificati, in data 04/03/2026 è la seguente:*
*- Fg. **11**; **Mappali**: **382-383***
***sono inseriti completamente** come zona:*
"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI
***interessati completamente** come:*
aree e fasce di rispetto - Art. 20.2.e "rispetto del reticolo idrico"
*- Fg. **11**; **Mappali**: **385-388-389-467***
***sono inseriti completamente** come zona:*
"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI
*- Fg. **11**; **Mappale**: **386***
***è inserito in parte** come zona:*
"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI
***è inserito in parte** come zona:*
Art. 18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI
***interessato in parte** come:*
aree e fasce di rispetto - Art. 20.2.e "rispetto del reticolo idrico"
*- Fg. **11**; **Mappale**: **457***
***è inserito completamente** come zona:*
"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI
***interessato in parte** come:*
aree e fasce di rispetto – Art. 20.2.b "rete ferroviaria"
*- Fg. **11**; **Mappale**: **458***

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

è inserito completamente *come zona:*
Art. 18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
interessato completamente *come:*
aree e fasce di rispetto – Art. 20.2.b "rete ferroviaria"
- Fg. ***11****; Mappale: 461*
è inserito completamente *come zona:*
Art. 18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
interessato completamente *come:*
aree e fasce di rispetto – Art. 20.2.b "rete ferroviaria"
interessato completamente *come:*
aree e fasce di rispetto - Art. 20.2.e "rispetto del reticolo idrico"
- Fg. ***11****; Mappale: 462*
è inserito completamente *come zona:*
"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI
interessato in parte *come:*
aree e fasce di rispetto – Art. 20.2.b "rete ferroviaria"
interessato completamente *come:*
aree e fasce di rispetto - Art. 20.2.e "rispetto del reticolo idrico"
- Fg. ***11****; Mappali: 69-247*
sono inseriti completamente *come zona:*
"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale
- Fg. ***11****; Mappale: 246*
è inserito completamente *come zona:*
"ZONE D" Art. 16: "zona D1" industriale
interessato in parte *come:*
aree e fasce di rispetto - Art. 20.2.e "rispetto del reticolo idrico".

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato quanto segue:
"*Lotto 4: Libero.*"

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:
"LOTTO 4
Il lotto è formato dai seguenti beni:
• Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
• Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
CONFINI
BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.383 confina a Nord con Mapp.385, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.283 e a Ovest

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

con Mapp.386.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.385 confina a Nord con Mapp.386, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.283 e a Ovest con Mapp.386.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.386 confina a Nord con Mapp.462 e Mapp.457, a Est con Mapp.465 e Mapp.388, a Sud con Mapp.388 e Mapp.385 e a Ovest con Mapp.283.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.388 confina a Nord con Mapp.386, a Est con Mapp.391, a Sud con Mapp.386 e a Ovest con Mapp.386.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.382 confina a Nord con Mapp.383, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.283.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Bene n°11) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.389 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.
Il Mapp.389 confina a Nord con Mapp.385, a Est con Mapp.465, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.382.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.457 confina a Nord con Mapp.458 e Mapp.459, a Est con Mapp.460 e Mapp.467, a Sud con Mapp.465 e Mapp.386 e a Ovest con Mapp.462.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.458 confina a Nord con Mapp.46, a Est con Mapp.459, a Sud con Mapp.457 e a Ovest con Mapp.461.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.461 confina a Nord con Mapp.46, a Est con Mapp.458, a Sud con Mapp.462 e a Ovest con Mapp.283.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.462 confina a Nord con Mapp.461, a Est con Mapp.457, a Sud con Mapp.386 e a Ovest con Mapp.283.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Il Mapp.467 confina a Nord con Mapp.457, a Est con Mapp.469, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.457.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).
DATI CATASTALI
BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
PARTI COMUNI
BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Bene n°6) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.
Il Bene n°6) fa parte del Lotto n°4.
BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

Ved. bene 6
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Bene n°6) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.
L'unità immobiliare Mapp.383 del Fg.11 non è soggetta ad alcuna servitù.
BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6
BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO
Ved. bene 6."

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 **23 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 trasferimento.
La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:
Lotto 4: prezzo base **€ 36.890,00** e offerta minima **€ 27.668,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 2.000,00** entro **UN MINUTO**,
oltre IVA di legge, se dovuta.

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 22 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 19 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.

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

- 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,

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

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. 206/2022 con codice IBAN: IT 96 D 07076 11500 0000 0030 4283 - 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. 206/2022 con codice IBAN: IT 96 D 07076 11500 0000 0030 4283 - 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

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

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. 206/2022 con codice IBAN: IT 96 D 07076 11500 0000 0030 4283 - 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 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

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

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

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4

lotto 4	PB € 36890,00 OM € 27668,00

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, 26/10/2026.

il professionista delegato
notaio Rachele Campanini

Firmato Da: RACHELE CAMPANINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 25832e24d5f2c3a363c78040422a85a4b2d3b7e4