

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 174/2020

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

Nuova 4<sup>a</sup> vendita

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
TELEMATICA SINCRONA MISTA

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Giampiero Pondrano Altavilla**

## VISTA

l'ordinanza in data 15 febbraio 2022 con la quale il Giudice:

- ha delegato il sottoscritto, 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 **14 OTTOBRE 2026** alle ore **15:00** 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 per la quota di 1/1** di un complesso aziendale composto da più manufatti industriali, nonché tre appartamenti e una cantina, il tutto sito in Via Colonna nr. 36 nel Comune di Castelforte (MN) e censito come segue:

Comune di **CASTELBELFORTE (C059) (MN)**Catasto Fabbricati

- \* foglio **18**, particella **69**, sub **2**, graffata con la particella **70**, sub **303**, la particella **73**, sub **306** e la particella **74**, sub **2**, categoria **D/7**, rendita euro 6.263,44, Via Colonna n. 36, piano T-1;
- \* foglio **18**, particella **70**, sub **304**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita euro 348,61, Via Colonna n. 36, piano 1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- \* foglio **18**, particella **155**, sub **3**, categoria **D/7**, rendita euro 2.547,36, Via Colonna n. 36, piano T-1;
- \* foglio **18**, particella **71**, sub **303**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 248 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 247 mq, rendita euro 619,75, Via Colonna n. 36, piano T-1-2;
- \* foglio **18**, particella **71**, sub **304**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 94 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87, Via Colonna n. 36, piano T;
- \* foglio **18**, particella **71**, sub **305**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita euro 33,47, Via Colonna n. 36, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Le aree di sedime e di pertinenza del compendio aziendale, in cui sono ricompresi i corpi di fabbrica che costituiscono le unità immobiliari sopra indicate, sono così identificate al Catasto Terreni:



- Fg. 18 mapp. 69 Ente Urbano Ha 00.09.00
- Fg. 18 mapp. 70 Ente Urbano Ha 00.01.40
- Fg. 18 mapp. 73 Ente Urbano Ha 00.09.70
- Fg. 18 mapp. 74 Ente Urbano Ha 00.07.12.
- Fg. 18 mapp. 155 Ente Urbano Ha 00.17.90.
- Fg. 18 mapp. 71 Ente Urbano Ha 00.01.20.

Oggetto del pignoramento risulta essere anche un ingresso in comune con l'u.i. di cui al Bene 4 (mapp. 71 sub. 303) nonché al Bene 5 (mapp. 71 sub. 304), così censito presso l'Agenzia del Territorio di Mantova: Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Castelforte: - Fg. 18 - mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- \* foglio 18, particella 69, graffata con la particella 70, sub 2;
- \* foglio 18, particella 73, sub 1;
- \* foglio 18, particella 73, sub 2;
- \* foglio 18, particella 73, sub 3;
- \* foglio 18, particella 73, sub 301;
- \* foglio 18, particella 73, sub 302;
- \* foglio 18, particella 70, sub 301;
- \* foglio 18, particella 73, sub 303;
- \* foglio 18, particella 73, sub 304;
- \* foglio 18, particella 74;
- \* foglio 18, particella 155, sub 1;
- \* foglio 18, particella 155, sub 2.

### Stato di occupazione

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

*"Lotto unico:*

*bene 1 LIBERO*

*bene 2 OCCUPATO SENZA TITOLO*

*bene 3 LIBERO*

*bene 4 OCCUPATO CON TITOLO*

*bene 5 OCCUPATO CON TITOLO*

*bene 6 OCCUPATO SENZA TITOLO".*

### Perizia

L'esperto estimatore, Ing. Pacilio Anna Maria, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 17 ottobre 2021 e nelle successive integrazioni, attesta che:

*"BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-I*

*Oggetto del pignoramento, come si è potuto accertare durante i sopralluoghi effettuati, risultano essere più manufatti costituenti, assieme agli immobili di cui al Bene 3, un opificio industriale denominato "RISERIA OMISSIS"; tale Bene 1 (mappale 69 sub. 2 graffato al mappale 70 sub. 303, mappale 73 sub. 306 e mappale 74 sub. 2) comprende un capannone lavorazione riso, gli uffici aziendali localizzati a piano terra in un altro fabbricato, un fabbricato ad uso officina e ricovero attrezzi, una cabina elettrica, una pesa, una zona scarico risone, i filtri polvere e l'area cortiva comune;*

*BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO I*

*Unità immobiliare a destinazione residenziale (mappale 70 sub. 304) localizzata a piano primo di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione uffici (mapp.*



70 sub. 303 - Fabbricato "B" Bene 1).

**BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1**

Oggetto del pignoramento, come si è potuto accertare durante i sopralluoghi effettuati, risultano essere più manufatti costituenti, assieme agli immobili di cui al Bene 1, un opificio industriale denominato "RISERIA \_OMISSIS\_". Tale Bene 3 (mappale 155 sub. 3) comprende un capannone adibito a zona scarico risone con annessa tettoia, un magazzino di deposito semi-lavorati, un ripostiglio, i filtri polvere e l'area cortiva comune; il tutto è situato nella zona industriale del Comune di Castelforte, non distante dal centro abitato, sufficientemente servita dalla viabilità locale e dai servizi e infrastrutture.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2**

Unità immobiliare a destinazione residenziale (Fig. 18 mappale 71 sub. 303) e più precisamente appartamento compreso in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) con piccola porzione seminterrata, avente ingresso (Fig. 18 mapp. 71 sub. 302 - B.C.N.C) in comune con l'u.i. di cui al Bene 5, insistente sull'area cortiva (mapp. 69 sub. 2) comune alle altre unità oggetto di esecuzione, il tutto situato nella zona industriale del Comune di Castelforte, non distante dal centro abitato, sufficientemente servita dalla viabilità locale e dai servizi e infrastrutture.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T**

Unità immobiliare a destinazione residenziale (Fig. 18 mappale 71 sub. 304) e più precisamente appartamento compreso in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) e piccola porzione seminterrata, con ingresso (Fig. 18 mapp. 71 sub. 302 - B.C.N.C) comune all'u.i. di cui al Bene 4, insistente su area cortiva (mapp. 69 sub. 2) comune alle altre unità oggetto di esecuzione, il tutto situato nella zona industriale del Comune di Castelforte, non distante dal centro abitato, sufficientemente servita dalla viabilità locale e dai servizi e infrastrutture.

**BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1**

Unità immobiliare a destinazione cantina-locale tecnico (Fig. 18 mappale 71 sub. 305) posta a piano seminterrato, facente parte del fabbricato residenziale comprendente le due unità immobiliari residenziali di cui al Bene 4 e al Bene 5.

OMISSIS

CONFINI

**BENE N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1:**

L'unità immobiliare costituita da più manufatti oggetto di pignoramento (mappale 69 sub. 2 graffiato al mappale 70 sub. 303, al mappale 73 sub. 306 e al mappale 74 sub. 2), confina, tutto attorno in senso orario da Nord: mapp. 369 proprietà di terzi, mapp. 71 proprietà di due esecutati (Beni 4, 5 e 6), mapp. 155 sub. 3 proprietà di un esecutato (Bene 3), mapp. 76 proprietà di terzi, mapp. 75 proprietà di terzi, mapp. 180 proprietà di terzi e margine del Foglio 16.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (mappale 70 sub. 304) confina, tutto attorno in senso orario da Nord: prospetta sul mapp. 369 proprietà di terzi, su due lati prospetta sull'area cortiva mapp. 69 sub. 2 stessa proprietà, prospetta su area cortiva mapp. 74 sub. 2 stessa proprietà e ancora prospetta su mapp. 369 proprietà di terzi.

**BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1**

L'unità immobiliare costituita da più manufatti oggetto di pignoramento (mappale 155 sub. 3), confina, tutto attorno in senso orario da Nord: mapp. 73 sub. 306 proprietà di tutti gli esecutati (Bene 1), mapp. 76 proprietà di terzi e ancora mapp. 73 sub. 306.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36**



**A, PIANO T-1-2**

*L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (mappale 71 sub. 303) confina, tutto attorno in senso orario: - Piano terra: mapp. 69 sub. 2 area cortiva in comproprietà con altri esegutati (Bene 1), mapp. 69 sub. 2 u.i. in comproprietà con altri esegutati (Bene 1), mapp. 71 sub. 304 u.i. stessa proprietà (Bene 5) e mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.) ingresso comune stessa proprietà; - Piano primo e piano sottotetto: prospetta su area cortiva mapp. 69 sub. 2, confina con u.i. mapp. 69 sub. 2, prospetta sull'area cortiva mapp. 73 sub. 306 e ancora su area cortiva mapp. 69 sub. 2.*

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T**

*L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (mappale 71 sub. 304) confina, tutto attorno in senso orario da Nord: mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.) ingresso comune stessa proprietà, u.i. mapp. 71 sub. 303 stessa proprietà (Bene 4), mapp. 69 sub. 2 u.i. in comproprietà con altri esegutati (Bene 1), area cortiva mapp. 73 sub. 306 e ancora area cortiva mapp. 69 sub. 2 in comproprietà con altri esegutati (Bene 1).*

**BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1**

*L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (mappale 71 sub. 305) confina, tutto attorno in senso orario da Nord: sottosuolo posto inferiormente al mapp. 71 sub. 304 (Bene 5) stessa proprietà, sottosuolo posto inferiormente all'area cortiva mapp. 73 sub. 306 e ancora sottosuolo posto inferiormente all'area cortiva mapp. 69 sub. 2, aree cortive entrambe in comproprietà con altri soggetti esegutati.*

OMISSIS

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1**

*L'area cortiva di cui al mapp. 69 sub. 2 risulta graffata, e quindi di pertinenza, del magazzino lavorazione riso (fabbricato "A") mentre l'area di cui al mapp. 73 sub. 306 risulta graffata, e quindi di pertinenza, dei fabbricati zona scarico risone ("C"), ripostiglio-officina ("D") e cabina elettrica ("E"). Di fatto, l'intera area cortiva individuata catastalmente dai due mappali sopramenzionati è comune a tutti i fabbricati che vi insistono e che vi hanno gli accessi; tali aree cortive consentono anche il transito all'area cortiva adiacente di cui al mapp. 155 sub. 3 (Bene 3). Anche la strada di cui al mapp. 74 sub. 2 risulta, di fatto, parte comune a tutti i manufatti costituenti la Riseria in quanto è l'unica strada di accesso ai medesimi.*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1**

*Aree cortive comuni (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1).*

**BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1**

*L'area cortiva di cui al mapp. 155 sub. 3 risulta graffata, e quindi di pertinenza, sia del fabbricato scarico risone con tettoia (fabbricato "A"), sia del magazzino semi-lavorati (fabbricato "B"); di fatto l'intera area cortiva è a servizio dell'opificio e quindi anche dei manufatti di cui agli altri Beni. Si ricorda nuovamente che a tale area cortiva si ha accesso e recesso dalla Strada Statale, poi dalla strada di cui al mapp. 74 sub. 2 (Bene 1) ed ancora attraversando le aree cortive di cui al Bene 1.*

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2**

*Aree cortive comuni (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1). La porzione di fabbricato di cui al mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.), posta a piano terra e adibita ad ingresso, è di pertinenza sia dell'u.i. in oggetto, sia dell'u.i. di cui al mapp. 71 sub. 304 (Bene 5), stessa proprietà.*

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T**

*Aree cortive comuni (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1). La porzione di fabbricato di cui al mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.), posta a piano terra e adibita ad ingresso, è di pertinenza sia*



dell'u.i. in oggetto e sia dell'u.i. di cui al mapp. 71 sub. 303 (Bene 4), stessa proprietà.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO SI

Aree cortive comuni (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Dall'Atto di provenienza di Compravendita del Notaio dott. Andrea Finadri n° 28.256 di Rep. in data 30 luglio 2003, all'art. 6 "Precisazioni e riserve", si legge quanto segue: "il complesso immobiliare ..... ha accesso e recesso alla strada Statale attraverso lo stradello di cui al mappale 74 e 180".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Dall'Atto di Compravendita di provenienza del Notaio dott. Andrea Finadri n° 28.613 di Rep. in data 5 aprile 2004, all'art. 3 "Precisazioni e riserve", si legge quanto segue: "il cespite ha accesso e recesso alla strada Statale dallo stradello di cui al mappale 74 e 180 attraversando le ragioni della parte acquirente".

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Dall'Atto di provenienza di Compravendita del Notaio dott. Andrea Finadri n° 28.256 di Rep. in data 30 luglio 2003, all'art. 6 "Precisazioni e riserve", si legge quanto segue: "L'abitazione ha accesso e recesso alla Strada Statale attraverso la corte graffata in mappa al fabbricato di cui al mappale 69 ed in prosieguo attraverso lo stradello di cui al mappale 74 e 180".

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva. NOTA: Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO SI

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

OMISSIS

Dall'esame dei titoli abilitativi relativi all'u.i. oggetto di pignoramento e da quanto si evince dalla planimetria catastale, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'u.i. medesima, è stato possibile constatare relativamente al Bene 1 la conformità di quanto esistente con quanto autorizzato, salvo il cambio di destinazione d'uso del piano primo del fabbricato "B" da archivio ad abitazione, modifica che ha generato una nuova u.i. (Bene 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

L'u.i. non è regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione del fabbricato in cui è compresa è anteriore al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



*Dall'esame dei titoli abilitativi relativi all'u.i. oggetto di pignoramento e da quanto si evince dalla planimetria catastale, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'u.i. medesima, è stato possibile constatare la non conformità di quanto esistente con quanto autorizzato in quanto l'u.i. è ora un'unità residenziale, non più un archivio annesso agli uffici, abitata dal soggetto esecutato OMISSIS. Per tale motivo il sottoscritto Esperto Estimatore ha provveduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021 di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata (Prot. n° MN0040676 in atti dal 23.09.2021); i dati catastali sopra esposti sono quelli aggiornati successivi a tale variazione.*

*Dovrà inoltre essere presentata Domanda in Sanatoria per regolarizzare la posizione amministrativa di tale u.i.*

**BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1**

OMISSIS

*Dall'esame dei titoli abilitativi relativi all'u.i. oggetto di pignoramento e da quanto si evince dalla planimetria catastale, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'u.i. medesima, è stato possibile accertare la presenza di alcune difformità, per cui il sottoscritto Esperto Estimatore, come già detto in precedenza, ha proceduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021 di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata (Prot. n° MN0040678 in atti dal 23.09.2021).*

*Dovrà inoltre essere presentata Domanda in sanatoria per regolarizzare la posizione amministrativa di tale u.i.*

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2**

*Non risulta richiesto e quindi non è stato acquisito il Certificato di Agibilità dell'u.i. in oggetto (diversa dichiarazione dei locatori OMISSIS e OMISSIS nel Contratto di locazione - all. n° 80) benché risultino depositati i seguenti documenti: - Certificato di collaudo presentato in data 14.10.2010; - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico della IMPIANTI ELETTRICI BEFFA E C. S.R.L. in data 16.10.2010; - Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e idro-sanitario dalla Ditta LA NUOVA TERMOIDRAULICA S.R.L. in data 16.10.2010.*

*Dall'esame dei titoli abilitativi sopra riportati relativi all'u.i. oggetto di pignoramento e da quanto si evince dalla planimetria catastale, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'u.i. medesima, è stato possibile constatare la conformità di quanto esistente con quanto autorizzato.*

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T**

*Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.*

**BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1**

*Avendo accertato la mancata individuazione della cantina-locale tecnico nei titoli abilitativi edilizi reperiti durante l'Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte in data 25 marzo 2021, concernenti il fabbricato nel quale è localizzata l'u.i. pignorata (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4), il sottoscritto Esperto Estimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021, come già detto in precedenza, di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatasta n° 467.1/2021). Dovrà inoltre essere presentata Domanda in Sanatoria per regolarizzare la posizione amministrativa di tale u.i..*

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1**



*Onere del passaggio su area cortiva comune censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (strada di accesso) da parte degli intestatari degli altri beni.*  
**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1**

*Diritto di accesso e recesso su area cortiva comune censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (strada di accesso) da parte degli intestatari degli altri beni.*

**BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1**

*Diritto di accesso e recesso su area cortiva comune censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (strada di accesso) da parte degli intestatari degli altri beni.*

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2**

*Diritto di accesso e recesso su area cortiva comune censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (strada di accesso) da parte degli intestatari degli altri beni.*

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T**

*Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.*

**BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1**

*Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4."*

Nell'aggiornamento della perizia di stima depositata in data 25 ottobre 2024, il CTU Ing. Anna Maria Pacilio procedeva ad una valutazione e quantificazione dei danni occorsi durante l'asportazione dei beni strumentali dai fabbricati posti in vendita, evidenziando:

**"C1) FABBRICATO "A": LAVORAZIONE RISO - BENE 1**

a) *Il solaio intermedio tra i due piani del fabbricato era già interessato da forature (di forme regolari) in quanto alcuni macchinari localizzati a piano terra avevano uno sviluppo in altezza maggiore di quella del piano terra del Fabbricato "A".*

b) *L'orditura del solaio sopramenzionato è costituita da travi portanti poggianti su muri portanti e pilastri, da travetti e da tavole in laterizio, con soprastante massetto in cls armato. Attualmente vi sono numerose rotture e forature irregolari del solaio, dovute alla rimozione dei macchinari e delle tubazioni; di questi sono ancora presenti alcuni "pezzi" inseriti dallo spessore del solaio (foto nn° 34/3, 42/3 - all. n° 8).*

c) *Rotture/forature irregolari del solaio, cavi dell'impianto elettrico e altri componenti solo parzialmente rimossi dopo lo smontaggio, nonché materiale di risulta e rottami vari, sono presenti non solo nel locale 3 e nel soprastante locale 7, ma anche negli altri locali, sia a piano terra che a piano primo.*

d) *Dovrà quindi essere effettuata una prima e puntuale verifica delle strutture portanti, pilastri e travi, che da quanto potuto visionare non risultano oggetto di danni e, successivamente, dovrà essere rifatto, previa accurata demolizione, il solaio soprastante, non essendo possibile intervenire con semplici rappezzi o rinforzi per ripristinare l'agibilità dello stesso; tali lavori comporteranno un impegno notevole visto il contesto e le modalità con le quali dovranno essere eseguiti.*

e) *Sono evidenti danni anche a parte dell'impianto elettrico; risultano presenti cavi tagliati, solo parzialmente rimossi*

f) *Sono presenti anche, in alcuni punti, rotture del massetto di cemento a piano terra nel locale 3 e nel locale 4; sia a piano terra che a piano primo sono presenti, su entrambe le pavimentazioni, un po' ovunque, rottami conseguenti alle forature irregolari del solaio in corrispondenza alle posizioni nelle quali erano precedentemente presenti i macchinari.*

g) *Come già fatto rilevare, sono ancora presenti, in alcuni locali, imballi di materiali, alcune scaffalature e rottami non ancora asportati.*

**C2) FABBRICATO "A": SCARICO RISONE CON TETTOIA - BENE 3**



a) I danni rilevati non interessano la struttura del corpo di fabbrica che, sostanzialmente, si presenta come nell'anno 2021.

b) Si è solo constatata un'abrasione più elevata del battuto di cemento della pavimentazione, prima in discrete condizioni, e la presenza in più zone di materiale di scarto abbandonato, sia all'esterno che all'interno del corpo di fabbrica.

C3) FABBRICATO "B": MAGAZZINO SEMI-LAVORATI - BENE 3

a) Il corpo di fabbrica non è risultato oggetto di danni, se non quello relativo al portone carraio ad avvolgimento, l'unico utilizzato in quanto l'altro era bloccato all'interno da numerosi imballi di materiale ancora da asportare; il portone danneggiato dovrà essere sostituito."

In occasione dell'aggiornamento della perizia di stima, il CTU Ing. Anna Maria Pacilio procedeva ad un aggiornamento del valore finale di stima del compendio immobiliare che "risulta pari ad € 1.142.727,55, valore che si arrotonda in € 1.143.000,00 (diconsi Euro unmilione centoquarantatremila/00)"; valore quest'ultimo utilizzato per il calcolo del prezzo base d'asta.

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 **7 luglio 2026**.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

**LOTTO UNICO:** prezzo base € 409.874,00 e offerta minima € 307.406,00;  
rilancio minimo in caso di più offerte € 20.000,00 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 9 ottobre 2026**.

**I bonifici** di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 6 ottobre 2026**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

L'offerta telematica, invece, potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a



norma dell'art. 579 u.c., c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale si riferisce l'offerta; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

2) se persona giuridica, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.V.A., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);

3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;

- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di



soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 90 giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC IMM. RGE174/2020 con codice IBAN: IT 53 A 03211 11500 052570298850 - 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. RGE174/2020 con codice IBAN: IT 53 A 03211 11500 052570298850 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è



aggiudicato all'unico offerente.

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una 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. RGE174/2020 con codice IBAN: IT 53 A 0321111500 052570298850 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

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

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

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

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

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

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

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

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della



proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

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

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

- 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
- 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progressitalia.it](http://www.progressitalia.it);
- 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: [Idealista.it](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://Bakeca.it);
- 4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it).

Si avverte che:

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



|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>lotto UNICO</b> | PB € 409874,00<br>OM € 307406,00 |
|--------------------|----------------------------------|

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, 08/07/2026.

il professionista delegato  
notaio Giampiero Pondrano Altavilla

