

LOTTO 1	P.B. € 22270,00 O.M. € 16703,00
LOTTO 2	P.B. € 36210,00 O.M. € 27158,00
LOTTO 3	P.B. € 55420,00 O.M. € 41565,00
LOTTO 4	P.B. € 46580,00 O.M. € 34935,00
LOTTO 5	P.B. € 46580,00 O.M. € 34935,00
LOTTO 6	P.B. € 41565,00 O.M. € 31174,00
LOTTO 8	P.B. € 111180,00 O.M. € 83385,00
LOTTO 9	P.B. € 103020,00 O.M. € 77265,00
LOTTO 10	P.B. € 103020,00 O.M. € 77265,00
LOTTO 11	P.B. € 103020,00 O.M. € 77265,00
LOTTO 12	P.B. € 105230,00 O.M. € 78923,00
LOTTO 13	P.B. € 89250,00 O.M. € 66938,00
LOTTO 14	P.B. € 84745,00 O.M. € 63559,00
LOTTO 15	P.B. € 89250,00 O.M. € 66938,00
LOTTO 16	P.B. € 79645,00 O.M. € 59734,00
LOTTO 17	P.B. € 81345,00 O.M. € 61009,00
LOTTO 18	P.B. € 81345,00 O.M. € 61009,00
LOTTO 19	P.B. € 81345,00 O.M. € 61009,00
LOTTO 20	P.B. € 91800,00 O.M. € 68850,00
LOTTO 21	P.B. € 47090,00 O.M. € 35318,00
LOTTO 22	P.B. € 51680,00 O.M. € 38760,00
LOTTO 23	P.B. € 46835,00 O.M. € 35127,00
LOTTO 24	P.B. € 42840,00 O.M. € 32130,00
LOTTO 25	P.B. € 50150,00 O.M. € 37613,00
LOTTO 26	P.B. € 45390,00 O.M. € 34043,00
LOTTO 27	P.B. € 42245,00 O.M. € 31684,00
LOTTO 33	P.B. € 266900,00 O.M. € 200175,00
LOTTO 34	P.B. € 948600,00 O.M. € 711450,00



TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 182/2024 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI
Professionista delegato: AVV. PATRIZIA RODELLA
46100 Mantova (Mantova), Via Mazzini n. 22
Tel. 0376-368470 – Fax 0376-364470
E-mail: patriziarodella@libero.it – PEC: patrizia.rodella@mantova.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato – AVV. PATRIZIA RODELLA

VISTA

l'ordinanza in data 24 febbraio 2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI la ha delegata, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **24 luglio 2026**, alle **ore 9 e seguenti**, nella “Casa delle Aste” di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in **San Giorgio Bigarello (Mantova)**, **Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con **modalità telematica sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, suddivisi in numero 28 lotti.

LOTTO 1

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 1” è costituito da:

- **Bene n. 1:** Appartamento posto al piano primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da monolocale con atrio, bagno e balcone; con annessa cantina posta al piano terra del medesimo fabbricato;
- **Bene n. 11:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:



- **Mappale 616 Sub. 1**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: Totale 39 m² – Totale escluse aree scoperte: 37 m², Rendita Catastale € 120,08;
- **Mappale 616 Sub. 12**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 m², Superficie Catastale Totale 24 m², Rendita Catastale € 38,22.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Il *Bene n. I* oggetto di vendita risulta libero. Il *Bene n. II* oggetto di vendita risulta occupato da terzi *sine titolo* ed è in corso di liberazione.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 23 – n. 24/2003 di P.E.; (c) D.I.A. in data 17 gennaio 2006 n. 5/2006 – n. 226 di Prot.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 3 maggio 2007 n. 6 – n. 2575 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art. 30*, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².



Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinvandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 2

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 2" è costituito da:

- **Bene n. 2:** Appartamento posto al piano primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno-cucina, atrio, bagno, camera da letto e balcone;
- **Bene n. 10:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 616 Sub. 2**, Via Belfiore n. SNC, Piano 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale: Totale 66 m² – Totale escluse aree scoperte: 64 m², Rendita Catastale € 192,12;
- **Mappale 616 Sub. 10**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 m², Superficie Catastale Totale 27 m², Rendita Catastale € 43,95.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.



Stato di occupazione degli immobili

Il *Bene n. 2* oggetto di vendita risulta libero. Il *Bene n. 10* oggetto di vendita risulta occupato da terzi *sine titulo* ed è in corso di liberazione.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 23 – n. 24/2003 di P.E.; (c) D.I.A. in data 17 gennaio 2006 n. 5/2006 – n. 226 di Prot.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 3 maggio 2007 n. 6 – n. 2575 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art. 30*, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinvandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 3

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 3" è costituito da:



- **Bene n. 3:** Appartamento posto al piano secondo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno-cucina, atrio, tre camere da letto, bagno e due balconi;
- **Bene n. 13:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 616 Sub. 6**, Via Belfiore n. SNC, Piano 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 102 m² – Totale escluse aree scoperte: 100 m², Rendita Catastale € 288,18;
- **Mappale 616 Sub. 14**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 31 m², Superficie Catastale Totale 36 m², Rendita Catastale € 59,24.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 23 – n. 24/2003 di P.E.; (c) D.I.A. in data 17 gennaio 2006 n. 5/2006 – n. 226 di Prot.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 3 maggio 2007 n. 6 – n. 2575 di Prot.;



- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 4

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 4" è costituito da:

- **Bene n. 4:** Appartamento posto al piano secondo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno-cucina, atrio, due camere da letto, bagno e balcone;
- **Bene n. 9:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 616 Sub. 7**, Via Belfiore n. SNC, Piano 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 87 m² – Totale escluse aree scoperte: 85 m², Rendita Catastale € 240,15;
- **Mappale 616 Sub. 19**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 m², Superficie Catastale Totale 26 m², Rendita Catastale € 43,95.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.



Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 23 – n. 24/2003 di P.E.; (c) D.I.A. in data 17 gennaio 2006 n. 5/2006 – n. 226 di Prot.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 3 maggio 2007 n. 6 – n. 2575 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).



LOTTO 5

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 5” è costituito da:

- **Bene n. 5:** Appartamento posto al piano secondo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno-cucina, atrio, due camere da letto, bagno e balcone;
- **Bene n. 8:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 616 Sub. 8**, Via Belfiore n. SNC, Piano 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 87 m² – Totale escluse aree scoperte: 84 m², Rendita Catastale € 240,15;
- **Mappale 616 Sub. 18**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 m², Superficie Catastale Totale 27 m², Rendita Catastale € 43,95.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire



- in data 23 ottobre 2003 n. 23 – n. 24/2003 di P.E.; (c) D.I.A. in data 17 gennaio 2006 n. 5/2006 – n. 226 di Prot.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
 - che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 3 maggio 2007 n. 6 – n. 2575 di Prot.;
 - che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 6

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 6” è costituito da:

- **Bene n. 6:** Appartamento posto al piano secondo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno-cucina, atrio, due camere da letto, bagno e balcone; con annessa cantina posta al piano terra del medesimo fabbricato;
- **Bene n. 7:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 616 Sub. 9**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 78 m² – Totale escluse aree scoperte: 76 m², Rendita Catastale € 240,15;



- **Mappale 616 Sub. 16**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 m², Superficie Catastale Totale 23 m², Rendita Catastale € 38,22.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile perfezionato in data 14 marzo 2023, registrato a Montichiari (Brescia) in data 14 marzo 2023 al n. 1489 Serie 3T, con decorrenza dal giorno 14 marzo 2023 e prima scadenza contrattuale il giorno 13 marzo 2027, prorogabile *ex* Legge n. 431/1998 (e successive modifiche ed integrazioni) e con canone annuo di € 5.400,00, da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 450,00 ciascuna.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 23 – n. 24/2003 di P.E.; (c) D.I.A. in data 17 gennaio 2006 n. 5/2006 – n. 226 di Prot.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 3 maggio 2007 n. 6 – n. 2575 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex* art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a



5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 8

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 8" è costituito da:

- **Bene n. 14:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, antibagno, bagno, cucina-soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, tre camere da letto, bagno e balcone; con annessa area cortiliva;
- **Bene n. 15:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 617 Sub. 2**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 148 m² – Totale escluse aree scoperte: 130 m², Rendita Catastale € 288,18;
- **Mappale 617 Sub. 1**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 46 m², Superficie Catastale Totale 54 m², Rendita Catastale € 73,65.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, anche a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dall'Esperto stesso (come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima).

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi



in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 24 – n. 25/2003 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 6 marzo 2007 n. 2 – n. 249/07 di Prot. – n. 2/07 di P.E.;
- che la villetta oggetto di vendita risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che il garage oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione: (1) assenza nella parte antistante di zona porticata, la quale risulta “inglobata” all’interno del garage mediante posizionamento della basculante in linea con la facciata; (2) differente altezza interna. All’Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. parrebbero sanabili le predette difformità mediante pratica edilizia in sanatoria, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 3.000,00;
- che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 17 dicembre 2007 n. 21 – n. 2576 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all’esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza,



peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 9

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 9” è costituito da:

- **Bene n. 16:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, antibagno, bagno, cucina-soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, tre camere da letto, bagno e balcone; con annesse aree cortilive antistante e retrostante;
- **Bene n. 17:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 617 Sub. 4**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 140 m² – Totale escluse aree scoperte: 128 m², Rendita Catastale € 288,18;
- **Mappale 617 Sub. 3**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 46 m², Superficie Catastale Totale 53 m², Rendita Catastale € 73,65.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, anche a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dall'Esperto stesso (come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima).

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.



Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 24 – n. 25/2003 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 6 marzo 2007 n. 2 – n. 249/07 di Prot. – n. 2/07 di P.E.;
- che la villetta oggetto di vendita risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che il garage oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione: (1) assenza nella parte antistante di zona porticata, la quale risulta “inglobata” all’interno del garage mediante posizionamento della basculante in linea con la facciata; (2) differente altezza interna. All’Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. parrebbero sanabili le predette difformità mediante pratica edilizia in sanatoria, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 3.000,00;
- che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 17 dicembre 2007 n. 21 – n. 2576 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all’esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 10

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.



Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 10” è costituito da:

- **Bene n. 18:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, antibagno, bagno, cucina-soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, tre camere da letto, bagno e balcone; con annesse aree cortilive antistante e retrostante;
- **Bene n. 19:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 617 Sub. 6**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 140 m² – Totale escluse aree scoperte: 128 m², Rendita Catastale € 288,18;
- **Mappale 617 Sub. 5**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 46 m², Superficie Catastale Totale 53 m², Rendita Catastale € 73,65.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, anche a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dall'Esperto stesso (come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima).

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile perfezionato in data 22 febbraio 2020, registrato a Montichiari (Brescia) in data 9 marzo 2020 al n. 1498 Serie 3T, con decorrenza dal giorno 22 febbraio 2020 e prossima scadenza contrattuale il giorno 21 febbraio 2028, prorogabile ex Legge n. 431/1998 (e successive modifiche ed integrazioni) e con canone annuo di € 6.960,00, da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 580,00 ciascuna.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della



presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 24 – n. 25/2003 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 6 marzo 2007 n. 2 – n. 249/07 di Prot. – n. 2/07 di P.E.;
- che la villetta oggetto di vendita risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che il garage oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione: (1) assenza nella parte antistante di zona porticata, la quale risulta “inglobata” all’interno del garage mediante posizionamento della basculante in linea con la facciata; (2) differente altezza interna. All’Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. parrebbero sanabili le predette difformità mediante pratica edilizia in sanatoria, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 3.000,00;
- che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 17 dicembre 2007 n. 21 – n. 2576 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all’esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 11

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.



Descrizione degli immobili

Il "Lotto 11" è costituito da:

- **Bene n. 20:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, antibagno, bagno, cucina-soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, tre camere da letto, bagno e balcone; con annesse aree cortilive antistante e retrostante;
- **Bene n. 21:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 617 Sub. 8**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 140 m² – Totale escluse aree scoperte: 128 m², Rendita Catastale € 288,18;
- **Mappale 617 Sub. 7**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 46 m², Superficie Catastale Totale 53 m², Rendita Catastale € 73,65.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, anche a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dall'Esperto stesso (come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima).

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 24 – n. 25/2003 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 6 marzo 2007 n. 2 – n. 249/07 di Prot. – n. 2/07 di P.E.;



- che la villetta oggetto di vendita risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che il garage oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione: (1) assenza nella parte antistante di zona porticata, la quale risulta “inglobata” all’interno del garage mediante posizionamento della basculante in linea con la facciata; (2) differente altezza interna. All’Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. parrebbero sanabili le predette difformità mediante pratica edilizia in sanatoria, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 3.000,00;
- che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 17 dicembre 2007 n. 21 – n. 2576 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all’esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 12

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 12” è costituito da:

- **Bene n. 22:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, antibagno, bagno, cucina-soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, tre camere da letto, bagno e balcone; con annessa area cortiliva;
- **Bene n. 23:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.



Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 617 Sub. 10**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 149 m² – Totale escluse aree scoperte: 130 m², Rendita Catastale € 288,18;
- **Mappale 617 Sub. 9**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 46 m², Superficie Catastale Totale 53 m², Rendita Catastale € 73,65.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, anche a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dall'Esperto stesso (come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima).

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di proprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile perfezionato in data 25 gennaio 2019, registrato a Montichiari (Brescia) in data 28 gennaio 2019 al n. 548 Serie 3T, con decorrenza dal giorno 25 febbraio 2019 e prossima scadenza contrattuale il giorno 24 febbraio 2027, prorogabile *ex* Legge n. 431/1998 (e successive modifiche ed integrazioni) e con canone annuo di € 7.440,00, da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 620,00 ciascuna.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 24 – n. 25/2003 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 6 marzo 2007 n. 2 – n. 249/07 di Prot. – n. 2/07 di P.E.;
- che la villetta oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione e precisamente la presenza di una tettoia ed una piscina fuori terra insistenti sull'area cortiliva. L'Esperto *ex* art. 569, comma 1 c.p.c. non ritiene sanabili le



predette difformità con conseguente necessità di riduzione in pristino dei luoghi, mediante la rimozione della tettoia e della piscina fuori terra, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 1.500,00;

- che il garage oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione: (1) assenza nella parte antistante di zona porticata, la quale risulta “inglobata” all’interno del garage mediante posizionamento della basculante in linea con la facciata; (2) differente altezza interna. L’Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. ritiene sanabili le predette difformità mediante pratica edilizia in sanatoria, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 3.000,00;
- che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 17 dicembre 2007 n. 21 – n. 2576 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all’esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 13

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 13” è costituito da:

- **Bene n. 24:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, atrio, bagno, cucina-soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, bagno, due camere da letto e balcone; con annessa area cortiliva;



- **Bene n. 25:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 618 Sub. 2**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 116 m² – Totale escluse aree scoperte: 98 m², Rendita Catastale € 222,08;
- **Mappale 618 Sub. 1**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 37 m², Superficie Catastale Totale 44 m², Rendita Catastale € 59,24.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Il *Bene n. 24* oggetto di vendita risulta libero. Il *Bene n. 25* oggetto di vendita risulta occupato da terzi in forza di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 23 aprile 2026, il quale ne ha autorizzato l'occupazione sino all'emissione del relativo decreto di trasferimento.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 4 novembre 2004 n. 25 – n. 23/2004 di P.E.; (c) Permesso di costruire in data 22 novembre 2007 n. 22 – n. 5108 di Prot. – n. 28/2007 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 23 gennaio 2009 n. 1 – n. 4944/04 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.



Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 14

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 14" è costituito da:

- **Bene n. 26:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, atrio, bagno, cucina-soggiorno e due balconi; al piano secondo, da vano scale, atrio, bagno, due camere da letto e due balconi; con annesse aree cortilive antistante e retrostante;
- **Bene n. 27:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 618 Sub. 5**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 113 m² – Totale escluse aree scoperte: 99 m², Rendita Catastale € 222,08;
- **Mappale 618 Sub. 6**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 36 m², Superficie Catastale Totale 42 m², Rendita Catastale € 57,64.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.



Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 4 novembre 2004 n. 25 – n. 23/2004 di P.E.; (c) Permesso di costruire in data 22 novembre 2007 n. 22 – n. 5108 di Prot. – n. 28/2007 di P.E.;
- che la villetta oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione e precisamente l'assenza, al piano primo, dell'atrio che funge da zona-filtro tra il bagno e la cucina-soggiorno. L'Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. ritiene non sanabile tale difformità con conseguente necessità di riduzione in pristino dei luoghi mediante la realizzazione dell'atrio, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in € 1.200,00;
- che il garage oggetto di vendita risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 23 gennaio 2009 n. 1 – n. 4944/04 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzio-



nato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 15

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 15" è costituito da:

- **Bene n. 28:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, atrio, bagno, cucina-soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, bagno, due camere da letto e balcone; con annessa area cortiliva;
- **Bene n. 29:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 618 Sub. 7**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 116 m² – Totale escluse aree scoperte: 98 m², Rendita Catastale € 222,08;
- **Mappale 618 Sub. 8**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 37 m², Superficie Catastale Totale 44 m², Rendita Catastale € 59,24.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.



Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 4 novembre 2004 n. 25 – n. 23/2004 di P.E.; (c) Permesso di costruire in data 22 novembre 2007 n. 22 – n. 5108 di Prot. – n. 28/2007 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 23 gennaio 2009 n. 1 – n. 4944/04 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 16

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 16" è costituito da:

- **Bene n. 30:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da porticato e



ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, atrio, bagno, cucina, soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, bagno, due camere da letto e balcone; con annesse aree cortilive antistante e retrostante;

- **Bene n. 31:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1154 Sub. 3**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 107 m² – Totale escluse aree scoperte: 93 m², Rendita Catastale € 266,49;
- **Mappale 1154 Sub. 4**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 m², Superficie Catastale Totale 43 m², Rendita Catastale € 60,84.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di proprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile perfezionato in data 9 gennaio 2021, registrato a Montichiari (Brescia) in data 20 gennaio 2021 al n. 392 Serie 3T, con decorrenza dal giorno 9 gennaio 2021 e prossima scadenza contrattuale il giorno 8 gennaio 2029, prorogabile ex Legge n. 431/1998 (e successive modifiche ed integrazioni) e con canone annuo di € 6.000,00, oltre ad € 240,00 annui per le utenze comuni/condominiali, il tutto da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 520,00 ciascuna.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 30 dicembre 2004 n. 31 – n. 31/2004 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria



- in data 17 aprile 2008 n. 7 – n. 428/08 di Prot. – n. 428/08 di P.E.;
- che la villetta oggetto di vendita risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia
 - che il garage oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione con particolare riguardo alla realizzazione di tramezzature che hanno creato i due locali (studio e lavanderia), alterando i parametri volumetrici. L'Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. non ritiene sanabili tali difformità con conseguente necessità di riduzione in pristino dei luoghi, mediante la demolizione delle tramezzature realizzate, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 2.000,00;
 - che gli immobili oggetto di vendita risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 23 gennaio 2009 n. 2 – n. 6198/04 di Prot.;
 - che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 17

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 17" è costituito da:

- **Bene n. 32:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da porticato e ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, atrio, bagno, cucina, soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, bagno, due camere da letto e balcone; con annesse aree cortilive antistante e retrostante;



- **Bene n. 33:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1154 Sub. 6**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 108 m² – Totale escluse aree scoperte: 94 m², Rendita Catastale € 266,49;
- **Mappale 1154 Sub. 5**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 m², Superficie Catastale Totale 43 m², Rendita Catastale € 60,84.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile perfezionato in data 11 luglio 2022, registrato a Montichiari (Brescia) in data 22 luglio 2022 al n. 3585 Serie 3T, con decorrenza dal giorno 11 luglio 2022 e prima scadenza contrattuale il giorno 10 luglio 2026, prorogabile ex Legge n. 431/1998 (e successive modifiche ed integrazioni) e con canone annuo di € 6.300,00, oltre ad € 300,00 annui per le utenze comuni/condominiali, il tutto da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 550,00 ciascuna.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 30 dicembre 2004 n. 31 – n. 31/2004 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 17 aprile 2008 n. 7 – n. 428/08 di Prot. – n. 428/2008 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;



- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 23 gennaio 2009 n. 2 – n. 6198/04 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinvandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 18

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 18" è costituito da:

- **Bene n. 34:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da porticato e ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, atrio, bagno, cucina, soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, bagno, due camere da letto e balcone; con annesse aree cortilive antistante e retrostante;
- **Bene n. 35:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1154 Sub. 7**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 108 m² – Totale escluse aree scoperte: 94 m², Rendita Catastale € 266,49;
- **Mappale 1154 Sub. 8**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 m², Superficie Catastale Totale 43 m², Rendita Catastale € 60,84.



Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 30 dicembre 2004 n. 31 – n. 31/2004 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 17 aprile 2008 n. 7 – n. 428/08 di Prot. – n. 428/2008 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 23 gennaio 2009 n. 2 – n. 6198/04 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art. 30*, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza,



peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 19

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 19” è costituito da:

- **Bene n. 36:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da porticato e ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, atrio, bagno, cucina, soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, bagno, due camere da letto e balcone; con annesse aree cortilive antistante e retrostante;
- **Bene n. 37:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1154 Sub. 10**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 107 m² – Totale escluse aree scoperte: 93 m², Rendita Catastale € 266,49;
- **Mappale 1154 Sub. 9**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 m², Superficie Catastale Totale 43 m², Rendita Catastale € 60,84.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della



presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 30 dicembre 2004 n. 31 – n. 31/2004 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 17 aprile 2008 n. 7 – n. 428/08 di Prot. – n. 428/2008 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 23 gennaio 2009 n. 2 – n. 6198/04 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 20

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 20" è costituito da:

- **Bene n. 38:** Villetta a schiera sviluppantesi su tre piani fuori terra, facente parte di fabbricato inserito in un complesso condominiale e composta: al piano terra, da porticato e ingresso con vano scale; al piano primo, da vano scale, atrio, bagno, cucina, soggiorno e balcone; al piano secondo, da vano scale, atrio, bagno, due camere da letto e balcone; con annessa area cortiliva;
- **Bene n. 39:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo corpo di fabbrica.



Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1154 Sub. 11**, Via Belfiore n. SNC, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 116 m² – Totale escluse aree scoperte: 97 m², Rendita Catastale € 266,49;
- **Mappale 1154 Sub. 12**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 m², Superficie Catastale Totale 44 m², Rendita Catastale € 60,84.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 30 dicembre 2004 n. 31 – n. 31/2004 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 17 aprile 2008 n. 7 – n. 428/08 di Prot. – n. 428/2008 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 23 gennaio 2009 n. 2 – n. 6198/04 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica ex art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di



pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinvandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 21

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 21" è costituito da:

- **Bene n. 40:** Appartamento posto al piano primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno, cucina, atrio, bagno, due camere da letto e balcone;
- **Bene n. 47:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1155 Sub. 9**, Via Belfiore n. SNC, Piano 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale 84 m² – Totale escluse aree scoperte: 78 m², Rendita Catastale € 216,14;
- **Mappale 1155 Sub. 1**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 m², Superficie Catastale Totale 39 m², Rendita Catastale € 52,83.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la



quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile perfezionato in data 18 dicembre 2017, registrato a Montichiari (Brescia) in data 26 aprile 2022 al n. 2223 Serie 3T, con decorrenza dal giorno 1 aprile 2022 e prossima scadenza contrattuale il giorno 31 marzo 2030, prorogabile *ex Legge* n. 431/1998 (e successive modifiche ed integrazioni) e con canone annuo di € 5.256,00, da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 438,00 ciascuna.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 7 aprile 2005 n. 10 – n. 4/2005 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 22 novembre 2007 n. 21 – n. 5088 di Prot. – n. 27/2007 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 25 maggio 2008 n. 12 – n. 1382 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).



LOTTO 22

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 22" è costituito da:

- **Bene n. 41:** Appartamento posto al piano primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da ingresso-soggiorno, cucina, atrio, bagno, due camere da letto e balcone;
- **Bene n. 48:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1155 Sub. 10**, Via Belfiore n. SNC, Piano 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 96 m² – Totale escluse aree scoperte: 90 m², Rendita Catastale € 240,15;
- **Mappale 1155 Sub. 2**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 m², Superficie Catastale Totale 37 m², Rendita Catastale € 52,83.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23



- ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 7 aprile 2005 n. 10 – n. 4/2005 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 22 novembre 2007 n. 21 – n. 5088 di Prot. – n. 27/2007 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
 - che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 25 maggio 2008 n. 12 – n. 1382 di Prot.;
 - che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nella medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 23

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 23" è costituito da:

- **Bene n. 42:** Appartamento posto al piano primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno, cucina, atrio, due camere da letto, bagno e balcone;
- **Bene n. 49:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1155 Sub. 11**, Via Belfiore n. SNC, Piano 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale 84 m² – Totale escluse aree scoperte: 77 m², Rendita Catastale € 216,14;



- **Mappale 1155 Sub. 3**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 34 m², Superficie Catastale Totale 38 m², Rendita Catastale € 54,43.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 7 aprile 2005 n. 10 – n. 4/2005 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 22 novembre 2007 n. 21 – n. 5088 di Prot. – n. 27/2007 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 25 maggio 2008 n. 12 – n. 1382 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art. 30*, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità



degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 24

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 24” è costituito da:

- **Bene n. 43:** Appartamento posto al piano primo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno-cucina, atrio, bagno, due camere da letto e balcone;
- **Bene n. 50:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1155 Sub. 12**, Via Belfiore n. SNC, Piano 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale: Totale 73 m² – Totale escluse aree scoperte: 68 m², Rendita Catastale € 192,12;
- **Mappale 1155 Sub. 4**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 39 m², Superficie Catastale Totale 46 m², Rendita Catastale € 62,44.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della



presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 7 aprile 2005 n. 10 – n. 4/2005 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 22 novembre 2007 n. 21 – n. 5088 di Prot. – n. 27/2007 di P.E.;
- che l'appartamento oggetto di vendita risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che il garage oggetto di vendita non risulta regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione con particolare riguardo alla minore superficie derivante dallo spostamento della porta di accesso. L'Esperto *ex art.* 569, comma 1 c.p.c. non ritiene sanabile tale difformità con conseguente necessità di riduzione in pristino dei luoghi, a fronte del sostenimento di un costo stimato indicativamente in complessivi € 1.200,00;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 25 maggio 2008 n. 12 – n. 1382 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 25

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 25" è costituito da:



- **Bene n. 44:** Appartamento posto al piano secondo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da ingresso-soggiorno, cucina, atrio, bagno, due camere da letto e balcone;
- **Bene n. 51:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1155 Sub. 14**, Via Belfiore n. SNC, Piano 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 96 m² – Totale escluse aree scoperte: 90 m², Rendita Catastale € 240,15;
- **Mappale 1155 Sub. 6**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 27 m², Superficie Catastale Totale 31 m², Rendita Catastale € 43,23.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di proprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione opponibile perfezionato in data 28 settembre 2019, registrato a Montichiari (Brescia) in data 7 ottobre 2019 al n. 4873 Serie 3T, con decorrenza dal giorno 1 ottobre 2019 e prossima scadenza contrattuale il giorno 30 settembre 2027, prorogabile ex Legge n. 431/1998 (e successive modifiche ed integrazioni) e con canone annuo di € 5.160,00, da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 430,00 ciascuna.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 7 aprile 2005 n. 10 – n. 4/2005 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 22 novembre 2007 n. 21 – n. 5088 di Prot. – n. 27/2007 di P.E.;



- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 25 maggio 2008 n. 12 – n. 1382 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 26

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 26" è costituito da:

- **Bene n. 45:** Appartamento posto al piano secondo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno, cucina, atrio, due camere da letto, bagno e balcone;
- **Bene n. 52:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1155 Sub. 15**, Via Belfiore n. SNC, Piano 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale 84 m² – Totale escluse aree scoperte: 77 m², Rendita Catastale € 216,14;
- **Mappale 1155 Sub. 7**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 27 m², Superficie Catastale Totale 31 m², Rendita Catastale € 43,23.



Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 7 aprile 2005 n. 10 – n. 4/2005 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 22 novembre 2007 n. 21 – n. 5088 di Prot. – n. 27/2007 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 25 maggio 2008 n. 12 – n. 1382 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art. 30*, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza,



peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 27

Ubicazione degli immobili

Comune di Casaloldo (Mantova), Via Belfiore n. 19.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 27” è costituito da:

- **Bene n. 46:** Appartamento posto al piano secondo di fabbricato facente parte di complesso condominiale e composto da soggiorno-cucina, atrio, bagno, due camere da letto e balcone;
- **Bene n. 53:** Garage pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casaloldo (Mantova), al **Foglio 6**:

- **Mappale 1155 Sub. 16**, Via Belfiore n. SNC, Piano 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale: Totale 73 m² – Totale escluse aree scoperte: 68 m², Rendita Catastale € 192,12;
- **Mappale 1155 Sub. 8**, Via Belfiore n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 31 m², Superficie Catastale Totale 38 m², Rendita Catastale € 49,63.

Nella relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si precisa che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Migliore descrizione gli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati da terzi forza di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 23 aprile 2026, il quale ne ha autorizzato l'occupazione sino all'emissione del relativo decreto di trasferimento.

Regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa-



urbanistico edilizia:

- che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati successivamente al giorno 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli abilitativi: (a) Permesso di costruire in data 23 ottobre 2003 n. 22 – n. 3075/2003 di Prot. – n. 28/2003 di P.E.; (b) Permesso di costruire in data 7 aprile 2005 n. 10 – n. 4/2005 di P.E.; (c) Permesso di costruire in sanatoria in data 22 novembre 2007 n. 21 – n. 5088 di Prot. – n. 27/2007 di P.E.;
- che gli immobili medesimi risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- che gli immobili medesimi risultano agibili in forza di Certificato di Agibilità rilasciato in data 25 maggio 2008 n. 12 – n. 1382 di Prot.;
- che gli immobili medesimi non sono gravati da vincoli storici, artistici od alberghieri, né da diritti demaniali od usi civici.

Destinazione urbanistica dei terreni

Gli immobili oggetto di vendita sono esenti dal Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art.* 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non trattandosi di terreni, né di area di pertinenza di edifici censiti al Catasto dei Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 m².

Ulteriori segnalazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) nulla viene menzionato in merito all'esistenza della certificazione energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico; (ii) pur in assenza della nomina di un amministratore condominiale, vengono segnalati vincoli, oneri e spese condominiali/comuni di competenza, peraltro non quantificati (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima).

LOTTO 33

Ubicazione degli immobili

Comune di Castiglione delle Stiviere (Mantova), con accesso da Via Enrico Fermi.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 33" è costituito da:

- **Bene n. 63:** Terreno edificabile della superficie convenzionale di 1.400 m²;
- **Bene n. 64:** Terreni edificabili della superficie convenzionale di complessivi 11.804 m².

Confini (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto):

- quanto al mappale 1996, i mappali 1596, 1602, 2014, 1683, 1348, 920 e 845;
- quanto ai mappali 1597 e 1598 unitariamente, i mappali 790, 854, 1596 e 624;
- quanto al mappale 1599, i mappali 624, 704, 242, 1933, 1596, 854 e 789;
- quanto al mappale 1956, i mappali 1596, 2000, 1921 ed ancora 1596.



Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Castiglione delle Stiviere (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 1996**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 2.431 m², Reddito Dominicale € 14,44, Reddito Agrario € 15,07;
- **Mappale 1597**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 1.640 m², Reddito Dominicale € 9,74, Reddito Agrario € 10,16;
- **Mappale 1598**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 1.911 m², Reddito Dominicale € 11,35, Reddito Agrario € 11,84;
- **Mappale 1599**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 1.972 m², Reddito Dominicale € 11,71, Reddito Agrario € 12,22;
- **Mappale 1956**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 5.250 m², Reddito Dominicale € 31,18, Reddito Agrario € 32,54.

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Destinazione urbanistica dei terreni

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere (Mantova) in data 26 marzo 2026 n. 2026/0013226 di Prot., agli atti della presente procedura esecutiva, gli immobili oggetto di vendita sono inseriti nel vigente P.G.T. di detto Comune in "*Zona di trasformazione a funzione residenziale ZTR 12.1*", normata dagli artt. 12-27 del vigente Piano delle Regole.

Ulteriori precisazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, in relazione ai terreni oggetto di vendita: (i) che i terreni stessi sono oggetto del Piano Attuativo di Lottizzazione denominato "P.L. ATR 12", in relazione al quale sono state perfezionate due convenzioni urbanistiche con atto in data 28 aprile 2011 n. 32.290 di Rep. del Notaio Luigi Mambelli di Castiglione delle Stiviere (Mantova), debitamente registrato e trascritto, nonché con atto in data 25 ottobre 2018 n. 51.181 di Rep. del Notaio Marianna Rega di Calcinato (Brescia), debitamente registrato e trascritto; (ii) della previsione in tali convenzioni e per alcuni terreni della edificazione per l'edilizia convenzionata; (iii) che le opere di urbanizzazione ivi previste, per quanto attiene il terreno di cui al *Bene n. 63*, sono state parzialmente eseguite, mentre, per quanto attiene i terreni di cui al *Bene n. 64*, non sono state eseguite (rinviandosi per maggiori dettagli a quanto



evidenziato nelle medesima relazione tecnica di stima); (iv) che, sulla base di quanto relazionato dal responsabile del competente ufficio del Comune di Castiglione delle Stiviere (Mantova): il terreno di cui al *Bene n. 63* è ancora da edificare e potrà essere oggetto di permesso di costruire convenzionato, precisandosi che **saranno a carico dei richiedenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e gli oneri di collaudo, a fronte del sostenimento di una spesa stimata indicativamente in complessivi € 32.000,00** (dei quali è stato tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene); i terreni di cui al *Bene n. 64* non sono urbanizzati e dovranno essere assoggettati ad una nuova convenzione urbanistica, con la definizione di un nuovo progetto delle urbanizzazioni (comprendente tutta la porzione del suindicato Piano Attuativo di Lottizzazione non ancora attuata), precisandosi che **la spesa per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti è stata indicativamente quantificata in complessivi € 1.000.000,00** (dei quali è stato tenuto conto nella determinazione del valore di stima dei beni); (v) dell'inefficacia della fidejussione posta a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai terreni di cui al *Bene n. 64* (per le motivazioni meglio evidenziate nella medesima relazione tecnica di stima, alla quale si rinvia ampiamente per i dettagli).

LOTTO 34

Ubicazione degli immobili

Comune di Volta Mantovana (Mantova), località Contino, con accesso da Via Artigianato.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 34" è costituito da:

- ***Bene n. 65***: Terreni edificabili della superficie convenzionale complessiva di 44.291 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 231, 222, 221, 219 e 225, il canale, i mappali 228 e 58, la strada e i mappali 103, 213, 247, 239, 216, 162, 98 e 256.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Volta Mantovana (Mantova), al **Foglio 44**:

- **Mappale 92**, BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie 600 m², Reddito Dominicale € 1,86, Reddito Agrario € 0,19;
- **Mappale 93**, BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie 440 m², Reddito Dominicale € 1,36, Reddito Agrario € 0,14;
- **Mappale 94**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 8.460 m², Reddito Dominicale € 65,10, Reddito Agrario € 61,17;
- **Mappale 95**, BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie 110 m², Reddito Dominicale € 0,34, Reddito Agrario € 0,03;
- **Mappale 96**, BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie 20 m², Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,01;



- **Mappale 223**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 1.472 m², Reddito Dominicale € 11,33, Reddito Agrario € 10,64;
- **Mappale 224**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 1.237 m², Reddito Dominicale € 9,52, Reddito Agrario € 8,94;
- **Mappale 226**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 493 m², Reddito Dominicale € 3,79, Reddito Agrario € 3,56;
- **Mappale 227**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 279 m², Reddito Dominicale € 2,15, Reddito Agrario € 2,02;
- **Mappale 229**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 2.068 m², Reddito Dominicale € 15,91, Reddito Agrario € 14,95;
- **Mappale 230**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 406 m², Reddito Dominicale € 3,12, Reddito Agrario € 2,94;
- **Mappale 232**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 3.297 m², Reddito Dominicale € 25,37, Reddito Agrario € 23,84;
- **Mappale 235**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 8.555 m², Reddito Dominicale € 65,83, Reddito Agrario € 61,86;
- **Mappale 240**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 1.739 m², Reddito Dominicale € 13,38, Reddito Agrario € 12,57;
- **Mappale 241**, SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 14.391 m², Reddito Dominicale € 110,74, Reddito Agrario € 104,05;
- **Mappale 214**, REL ACQ ES, Superficie 57 m²;
- **Mappale 215**, REL ACQ ES, Superficie 667 m².

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, nella suindicata relazione tecnica di stima redatta in data 15 aprile 2026 dall'ING. ALESSANDRO CANOVA, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

Destinazione urbanistica dei terreni

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Volta Mantovana (Mantova) in data 27 marzo 2026 n. 2627 di Prot., agli atti della presente procedura esecutiva, gli immobili oggetto di vendita sono inseriti nel vigente P.G.T. di detto Comune in “*Ambito D2 – Piani per Insediamenti Produttivi in fase di attuazione – Classe di fattibilità geologica – Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni*”, nonché:

- quanto ai suindicati mappali 92, 94 e 223, parte in “*Aree di rispetto corsi d’acqua pubblici*” e parte in “*Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004*”;
- quanto al suindicato mappale 232, in “*Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs.*



- 42/2004” e parte in “Zone con vincolo di inedificabilità”;
- quanto al suindicato mappale 235, parte in “Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004”, parte in “Zone con vincolo di inedificabilità” e parte in “Aree di rispetto corsi d’acqua pubblici”;
 - quanto ai suindicati mappali 215, 240 e 241, parte in “Zone con vincolo di inedificabilità”.

Ulteriori precisazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 15 aprile 2026, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto: (i) che i terreni oggetto di vendita (ad esclusione di quelli di cui ai suindicati mappali 214 e 215) sono oggetto del Piano per Insediamenti Produttivi denominato “P.I.P. 3”, convenzionato con atto in data 10 giugno 2003 n. 22.004 di Rep. del Notaio Luigi Mambelli di Castiglione delle Stiviere (Mantova), debitamente registrato ed ivi trascritto in data 23 giugno 2003 ai n.ri 3252/1930, per l’effetto, sono **assoggettati ai vincoli ed agli oneri ivi contemplati in caso di futura eventuale cessione dei terreni stessi da parte del soggetto che né risulterà aggiudicatario nell’ambito della presente procedura**. In relazione a tali vincoli ed oneri (per i cui dettagli si rinvia al contenuto della medesima convenzione), si precisa in particolare che i terreni oggetto di vendita (ad esclusione di quelli di cui ai suindicati mappali 214 e 215), in caso di futura eventuale cessione dei terreni stessi da parte del soggetto che né risulterà aggiudicatario nell’ambito della presente procedura, non potranno essere alienati a libero mercato, ma unicamente al prezzo di € 1.000.000,00 (al quale il competente Comune li ha a suo tempo ceduti per le finalità di cui alla Legge n. 865/1971) e previa autorizzazione della competente amministrazione comunale; (ii) che le opere di urbanizzazione previste dalla richiamata convenzione sono state interamente eseguite; (iii) che **i terreni oggetto di vendita risultano gravati dalla sanzione applicata dal Comune di Castiglione delle Stiviere (Mantova) a titolo di penale, per inadempimento di obblighi previsti dalla citata convenzione, quantificata in € 258,233 per ogni giorno di ritardo e pari ad € 677.595,50 alla data del 8 marzo 2025** (rinviandosi per maggiori dettagli alla medesima relazione tecnica di stima); **sanzione che resterà a carico del soggetto che risulterà aggiudicatario dei terreni stessi nell’ambito della presente procedura** (e della quale è stato tenuto conto nella determinazione del relativo valore di stima); (iv) che in data 12 gennaio 2006 è stato rilasciato dal competente Comune il Permesso di costruire n. 4 – n. 9533 di Prot. – n. 98/2004 di Pratica, per la realizzazione sui terreni stessi di un capannone artigianale, precisandosi che l’opera non è mai stata realizzata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Modalità dell’offerta

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12 del giorno 21 luglio 2026**, alternativamente:

- a) in via telematica, in bollo (il file della distinta di versamento dell’imposta di bollo deve essere allegato all’offerta) in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della



Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;

- b) *in forma cartacea*, in bollo, in busta chiusa, nella "Casa delle Aste" di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita ed il numero della procedura.

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

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, copia aggiornata della visura camerale, nonché copia conforme notarile del verbale dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea dei soci, contenente la delibera di autorizzazione all'operazione. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica – nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia – o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente;
- la fotocopia della visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;
- l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisandosi che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;



- per la sola offerta redatta in formato cartaceo, la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All’offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**.

Se l’offerta è depositata *in forma cartacea*, la cauzione dovrà essere versata alternativamente mediante deposito di assegno bancario circolare non trasferibile o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista delegato, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 5452321993510 presso la “BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A.”, Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT94 B032 1111 5000 5232 1993 510), indicando nella causale il numero della procedura, il numero del lotto ed il termine “Cauzione”.

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

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell’operazione. I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell’offerta e quindi entro il giorno 16 luglio 2026.

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero *on line*, nel giorno e nell’ora indicate nell’avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell’avvocato delegato l’offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare *on line* chi ha proposto offerta telematica.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’ordinanza del Giudice dell’Esecuzione.

Prezzo base

I lotti vengono posti in vendita per i seguenti prezzi base:

- quanto al “Lotto 1”, di € **22.270,00**;
- quanto al “Lotto 2”, di € **36.210,00**;
- quanto al “Lotto 3”, di € **55.420,00**;
- quanto al “Lotto 4”, di € **46.580,00**;
- quanto al “Lotto 5”, di € **46.580,00**;
- quanto al “Lotto 6”, di € **41.565,00**;
- quanto al “Lotto 8”, di € **111.180,00**;
- quanto al “Lotto 9”, di € **103.020,00**;
- quanto al “Lotto 10”, di € **103.020,00**;
- quanto al “Lotto 11”, di € **103.020,00**;



- quanto al “Lotto 12”, di € 105.230,00;
- quanto al “Lotto 13”, di € 89.250,00;
- quanto al “Lotto 14”, di € 84.745,00;
- quanto al “Lotto 15”, di € 89.250,00;
- quanto al “Lotto 16”, di € 79.645,00;
- quanto al “Lotto 17”, di € 81.345,00;
- quanto al “Lotto 18”, di € 81.345,00;
- quanto al “Lotto 19”, di € 81.345,00;
- quanto al “Lotto 20”, di € 91.800,00;
- quanto al “Lotto 21”, di € 47.090,00;
- quanto al “Lotto 22”, di € 51.680,00;
- quanto al “Lotto 23”, di € 46.835,00;
- quanto al “Lotto 24”, di € 42.840,00;
- quanto al “Lotto 25”, di € 50.150,00;
- quanto al “Lotto 26”, di € 45.390,00;
- quanto al “Lotto 27”, di € 42.245,00;
- quanto al “Lotto 33”, di € 266.900,00;
- quanto al “Lotto 34”, di € 948.600,00.

Offerta minima

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l’offerta minima potrà essere:

- quanto al “Lotto 1”, di € 16.703,00;
- quanto al “Lotto 2”, di € 27.158,00;
- quanto al “Lotto 3”, di € 41.565,00;
- quanto al “Lotto 4”, di € 34.935,00;
- quanto al “Lotto 5”, di € 34.935,00;
- quanto al “Lotto 6”, di € 31.174,00;
- quanto al “Lotto 8”, di € 83.385,00;
- quanto al “Lotto 9”, di € 77.265,00;
- quanto al “Lotto 10”, di € 77.265,00;
- quanto al “Lotto 11”, di € 77.265,00;
- quanto al “Lotto 12”, di € 78.923,00;
- quanto al “Lotto 13”, di € 66.938,00;
- quanto al “Lotto 14”, di € 63.559,00;
- quanto al “Lotto 15”, di € 66.938,00;
- quanto al “Lotto 16”, di € 59.734,00;
- quanto al “Lotto 17”, di € 61.009,00;
- quanto al “Lotto 18”, di € 61.009,00;
- quanto al “Lotto 19”, di € 61.009,00;
- quanto al “Lotto 20”, di € 68.850,00;



- quanto al “Lotto 21”, di € **35.318,00**;
- quanto al “Lotto 22”, di € **38.760,00**;
- quanto al “Lotto 23”, di € **35.127,00**;
- quanto al “Lotto 24”, di € **32.130,00**;
- quanto al “Lotto 25”, di € **37.613,00**;
- quanto al “Lotto 26”, di € **34.043,00**;
- quanto al “Lotto 27”, di € **31.684,00**;
- quanto al “Lotto 33”, di € **200.175,00**;
- quanto al “Lotto 34”, di € **711.450,00**.

Unica offerta

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista delegato 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); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia presentato istanza di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (iii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e non siano state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, i beni sono aggiudicati all'unico offerente.

Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti

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



nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, i beni sono senz'altro aggiudicati. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Versamento del prezzo

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

Finanziamenti per l'acquisto

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



presente procedura.

Oneri accessori di trasferimento

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

Formalità pregiudizievoli

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

Stato degli immobili

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

Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, all'ordinanza integrativa in data 26 febbraio 2026 ed alla relazione tecnica di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entitribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it e www.asteannunci.it.



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

CON L’AVVERTIMENTO

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell’ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell’Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell’art. 591-ter c.p.c.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (e successive modifiche ed integrazioni) e di cui all’art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni), tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all’art. 40, comma 2 della citata Legge n. 47/1985, la parte aggiudicataria degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5 del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all’art. 40, comma 6 della citata Legge n. 47/1985;
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della citata Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall’art. 46 del citato D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode l’Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T – E-mail immobiliaremantova@sovemo.com – Tel. 0376-220694);
- che, qualora la parte aggiudicataria non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili occupati in difetto di titolo opponibile, con spese a carico della procedura, sino all’approvazione del progetto di distribuzione;
- che per la visita degli immobili oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta tramite il “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490, comma 1 c.p.c.;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;



- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, li 7 maggio 2026.

Il Professionista delegato
(Avv. Patrizia Rodella)

