LOTTO 1 P.B. € 113475,00 O.M.€ 85106,25

TRIBUNALE DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 109/2025
2° ESPERIMENTO DI VENDITA

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA

****

Il Professionista delegato Dott.Stefano Stringa

VISTO

il provvedimento in data 12 maggio 2026, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591- bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'Esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **18 Gennaio 2027** alle ore 9,00, nella Casa delle Aste di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 San.Giorgio Bigarello (MN) (gestore incaricato: GRUPPO EDICOM SPA tramite portale www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita telematica sincrona mista di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto descritti:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Bene 1 – Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

– Foglio 74 – Mappale 89 – sub.303 - Categoria A2 – cl.4 – vani 9,5 – superficie catastale mq. 341 – r.c. 785,01 € - piano T/1/2 – graffato part.9 sub.301.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di: (Proprietà 1/4) (Nuda proprietà 1/4) (Usufrutto 1/2) (Proprietà 1/4) (Nuda proprietà 1/4).

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati.

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che

- **Confini**: Per l'abitazione in unico corpo con i rustici e l'area cortiva di pertinenza, da N in senso orario: Mapp. 64, Mapp.89 sub. 304, Mapp. 43, via Feniletto, Mapp. 97.

- Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale per divisione e inserimento deposito attrezzi e tettoia.

- Servitù, censo, livello, usi civici: Parte della soffitta è accessibile unicamente attraverso il Mapp. 89 sub. 307.

- N**ormativa urbanistica:** In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

- **Regolarità edilizia**: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Tramite richiesta di accesso agli atti prot. 9767 del 15/01/2026 è stata acquisita la seguente documentazione edilizia:

-concessione edilizia n. 02/0197 prot. 15439/28998 del 07/10/2002 afferente "Ristrutturazione casa rurale";

- concessione edilizia di variante n. 02/0197V1 prot. 23900/31348 del 23/08/2003 afferente "Ristrutturazione casa rurale Var. n.1";

-dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità prot. 47716 del 02/12/2004.

La costruzione originaria dell'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte è stata ultimata in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dall'atto di provenienza e confermato dalla mappa del cessato catasto).

Premesso che solo da un rilievo geometrico di dettaglio (di cui l'esperto stimatore non è incaricato) è possibile accertare tutte le eventuali difformità ai sensi della vigente normativa, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli sono emerse alcune difformità fra cui la diversa conformazione di certe spalle di muro, l'assenza di un vano porta nel muro sottostante la linea di colmo al piano sottotetto, un vano porta di collegamento con la contigua u.i al piano primo, le diverse altezze interne.

In esito a quanto sopra si ritiene necessario acquisire il titolo edilizio in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Bene 2 – Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T, censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune

Firmato Da: STRINGA STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 680c803413feee67

come segue:

– Foglio 74 – Mappale 89 – sub.302 - Categoria C6 – cl.4 - mq. 36 – superficie catastale mq.37 - r.c.59,65 € - piano T.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di: (Proprietà 1/4) (Nuda proprietà 1/4) (Usufrutto 1/2) (Proprietà 1/4) (Nuda proprietà 1/4).

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati.

Il perito estimatore nella propria perizia attesta che

-**Confini**: Per 3 lati l'area cortiva di pertinenza, sul quarto lato l'abitazione mapp 89 sub. 303

- Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

- Normativa urbanistica: In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA**.**

- **Regolarità edilizia**: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Tramite richiesta di accesso agli atti prot. 9767 del 15/01/2026 è stata acquisita la seguente documentazione edilizia:

-concessione edilizia n. 02/0197 prot. 15439/28998 del 07/10/2002 afferente "Ristrutturazione casa rurale";

-concessione edilizia di variante n. 02/0197V1 prot. 23900/31348 del 23/08/2003 afferente "Ristrutturazione casa rurale Var. n.1";

-dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità prot. 47716 del 02/12/2004.

La costruzione originaria dell'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte è stata ultimata in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dall'atto di provenienza).

Premesso che solo da un rilievo geometrico di dettaglio (di cui l'esperto stimatore non è incaricato) è possibile accertare tutte le eventuali difformità ai sensi della vigente normativa, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli non sono emerse difformità. Tutto ciò premesso si ritiene sostanzialmente conforme l'u.i. in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

• Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima allegata agli atti della presente procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

1) "Prezzo base" e "Offerta minima":

Lotto N.1: prezzo base pari ad Euro **113.475,00** - Offerta minima Euro **85.106,25**.

2) **Modalità dell'offerta**: Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12,00 del giorno 15/01/2027**, alternativamente:

- **In via telematica:** in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della societa' offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ul.co.c.p.c.
- **In forma cartacea**: dichiarazione in bollo in busta chiusa da depositare presso la **CASA delle ASTE** di Mantova, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n.3 San Giorgio Bigarello (MN) ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00. In questo caso sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare se l'offerente è una persona giuridica l'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

Firmato Da: STRINGA STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 680c803413feee67

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Si precisa che, in caso di offerta cartacea, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta, sia cartacea che telematica, deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, IBAN **IT 50 D 03211 11500 052249556010, intestato a TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. 109/2025,** ovvero ancora mediante assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), mentre se è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura IBAN **IT 50 D 03211 11500 052249556010, intestato a TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. 109/2025.** 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 dovranno essere accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

3) Aggiudicazione e gara: Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente 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 di vendita.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendo il rilancio minimo di **€ 1.000,00**.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di un minuto dall'offerta precedente. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente 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 un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

4) **Post aggiudicazione**: L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Sono posti a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonchè i compensi spettanti al delegato a norma del Decreto ministeriale n.227 del 2015 nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41 comma 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, direttamente al creditore procedente quella parte del prezzo che sarà comunicata dal delegato, mentre il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, IBAN **IT 50 D 03211 11500 052249556010, intestato a TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. 109/2025**, entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di Mutui ai sensi dell'art. 585 cpc.

Firmato Da: STRINGA STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 680c803413feee67

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta) l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della procedura, un deposito per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato.
L'anticipazione delle spese 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 complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
Si specifica che l'aggiudicatario al momento del versamento del saldo del prezzo dovrà con dichiarazione scritta, ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 231/2007. La mancata dichiarazione delle informazioni sopra indicate nel termine previsto, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa, ex art. 587, I comma, c.p.c., oltre a quanto previsto dell'art. 587, ultimo comma c.p.c.
5) **Avvertenze**: La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
In caso di occupazione da parte del debitore o di terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
6) **Pubblicità:** l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati: portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.; www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente"), www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it , www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it, www.asteannunci.it.

La pubblicità sui siti web Rete Aste Real Estate (siti Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca,it) sarà effettuata a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A

Campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A; inserimento dei lotti in vendita nella c.d. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

La pubblicità su ulteriori siti web sarà effettuata da parte del creditore procedente.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal delegato;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:
- il professionista delegato, Stefano Stringa, tel. 0376/224644, stefano@stringa.eu,
- il Custode nominato, So.ve.mo srl (codice fiscale PRCFNC50L27A241T) - Tel. 0376/220694.; indirizzo email: immobiliaremantova@sovemo.com. Si precisa che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche
- Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 482, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

F.TO IL DELEGATO ALLA VENDITA

Firmato Da: STRINGA STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 680c803413feee67

Dott.Stefano Stringa

Firmato Da: STRINGA STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 680c803413feee67