

TRIBUNALE DI MANTOVA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 169/2025 R.G.E. –

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Professionista Delegata: Avv. Sara Zaniboni

mail: sara.zaniboni@studiolegalezaniboni.com

pec: sara.zaniboni@mantova.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PRIMO ESPERIMENTO

La Professionista Delegata Avv. Sara Zaniboni,

VISTO

il provvedimento con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mauro Pietro Bernardi l'ha delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'esecuzione in epigrafe,

DÀ AVVISO

che il giorno **17 settembre 2026 alle ore 15:00 e seguenti**, presso “La Casa delle Aste di Mantova” dell'I.V.G. di Mantova in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3, si darà luogo allo svolgimento della vendita sincrona mista del seguente bene immobile.

L'immobile è descritto nella perizia redatta dal Geom. Fiorenzo Gili, alla quale integralmente si rimanda per quanto qui non espressamente indicato e che dovrà essere attentamente consultata dagli offerenti.

LOTTO UNICO

costituito da

Bene n. 1 – Villetta

Villetta a schiera tutta al piano terra sita in Comune di Quingentole (MN), Via della Resistenza n. 24, composta da soggiorno-cucina open space, disimpegno, due camere da letto, bagno, locale lavanderia/caldaia, portico ed area cortiva pertinenziale. Superficie convenzionale complessiva pari a mq. 112,86 circa.

Bene n. 2 – Garage

Autorimessa pertinenziale al piano terra sita nel medesimo complesso immobiliare, della superficie convenzionale di circa mq. 12,66.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Quingentole (MN):

1. Foglio 15, mappale 848 sub. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90, rendita catastale € 167,33, piano terra;
2. Foglio 15, mappale 848 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 16, rendita catastale € 21,69, piano terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Come evidenziato nella relazione di stima, il compendio immobiliare è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 09/2005 del 07/07/2005 (P.E. n. 07/2005) relativo alla costruzione di villette a schiera; risulta inoltre depositata dichiarazione di fine lavori con richiesta di certificato di agibilità in data 18/11/2008 prot. n. 4312. L'immobile risulta agibile.

Dalla disamina delle pratiche edilizie e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità edilizie, consistenti principalmente nella modifica della posizione di alcune tramezze, nella diversa collocazione di serramenti interni ed esterni, nella modifica delle dimensioni di un serramento esterno, nonché nella variazione dello spessore di alcune pareti interne, oltre ad ulteriori difformità rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis D.P.R. 380/2001.

L'Esperto ha inoltre evidenziato che nell'autorimessa dovranno essere eseguiti alcuni interventi di adeguamento, consistenti nella rimozione del termosifone e nella modifica del senso di apertura della porta REI, che dovrà aprirsi verso l'autorimessa.

Secondo quanto indicato nella perizia, per la regolarizzazione delle opere difformi sarà necessario procedere ai relativi adempimenti ai sensi del D.P.R. 380/2001, con costi tecnici preventivati in misura non inferiore ad euro 4.000,00 oltre IVA, fatti salvi gli ulteriori oneri, sanzioni e prescrizioni che saranno eventualmente determinati dal Comune di Quingentole all'esito dell'istruttoria amministrativa.

L'Esperto ha altresì precisato che le valutazioni espresse in ordine alla sanabilità delle difformità ed ai relativi costi devono intendersi formulate in termini orientativi e prudenziali, attesa la necessità di specifica istruttoria da parte degli uffici comunali competenti.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, anche con riferimento alla situazione urbanistica, edilizia, catastale ed alla sanabilità delle difformità rilevate, si rinvia integralmente alla relazione di stima ed ai relativi allegati depositati agli atti della procedura esecutiva.

Stato conservativo

L'abitazione si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della presenza di segni di muffa nel bagno e nella camera da letto lato ovest.

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

Riserve e particolarità

Si evidenzia che, come risultante dalla perizia estimativa, l'immobile presenta alcune difformità catastali ed edilizie, già oggetto di aggiornamento catastale relativamente all'unità abitativa mediante pratica DOCFA predisposta dall'Esperto nominato dal Tribunale.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni pertinenza, accessione, ragione ed azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per quanto non espressamente menzionato, si prega di prendere visione integrale dell'elaborato peritale e dei relativi allegati.

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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base

I beni immobili vengono posti in vendita al prezzo base di euro euro **Euro 72.675,00 (settantaduemilaseicentosestantacinque/00)**, pari al valore di stima determinato dall'Esperto ridotto del 15% come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega.

Offerta minima

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, e così per un'offerta minima pari ad euro **54.506,25 (cinquantaquattromilacinquecentosei/25)**.

In tale eventualità la Professionista Delegata potrà dar corso alla vendita solo se riterrà che non sussista seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Se l'offerta sarà invece uguale o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

Termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate a pena di inefficacia, in via alternativa con modalità telematica o con modalità cartacea, entro le ore 12:00 del giorno 14 Settembre 2026.

Modalità di presentazione delle offerte in via telematica

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società "Zucchetti software giuridico srl", che provvede ad ogni attività per il tramite della piattaforma gestionale www.fallcoaste.it.

Le offerte di acquisto in via telematica devono essere presentate in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12, 13 e 14 del Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32, nonché sulla base delle istruzioni:

- contenute nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it> - o comunque reperibile via internet al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf

- comunque reperibili sul portale web, come sopra indicato, del gestore della vendita telematica.

Le offerte di acquisto in via telematica vengono presentate tramite un modulo web raggiungibile dal portale del gestore della vendita telematica, a sua volta accessibile anche sul Portale delle Vendite Pubbliche tramite un link presente nella scheda relativa ai beni immobili oggetto di vendita.

Al fine di poter presentare l'offerta in via telematica, l'offerente deve disporre in via alternativa:

- di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella PEC identificativa, utilizzabile al solo fine della partecipazione alla vendita telematica, prevista dall'art.13 del D.M. n.32/2015);

- di una casella PEC "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta telematica deve essere presentata personalmente dall'offerente (quindi dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante dell'offerente incapace o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica), ovvero da un Avvocato in caso di offerta per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione il disposto di cui all'art. 15 del sopra citato Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMATO CARTACEO

Le offerte di acquisto in formato cartaceo (cd. formato analogico) devono essere depositate **presso la sede della Casa delle Aste di Mantova**, in San Giorgio di Mantova (MN) Via Primo Maggio n.3 (uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie So.ve.mo. S.r.l., aperti al pubblico dal lunedì al venerdì nell'orario 09:00/12:00), mediante dichiarazione scritta in bollo all'interno di una busta chiusa senza segni di riconoscimento, all'esterno della quale dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Le offerte devono contenere:

- * l'indicazione della procedura esecutiva (numero, anno, professionista delegato, data dell'esperimento di vendita) cui si riferisce l'offerta;
- * l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:
 - se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato; dati anagrafici e fiscali del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante (genitore o tutore) dell'offerente incapace;
 - se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza
- * l'indicazione:
 - di un indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale;
 - di un recapito telefonico e di un indirizzo e-mail.
- * i dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- * l'indicazione del prezzo offerto;
- * l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- * l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dall'Esperto, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- * la sottoscrizione dell'offerente.

ALLEGATI DELL'OFFERTA

Alle offerte di acquisto, presentate sia in via telematica che in formato cartaceo, devono essere allegati:

- * la copia del documento d'identità dell'offerente persona fisica (nonché del suo legale rappresentante in caso di offerente incapace) ovvero del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- * una visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica;
- * la prova del versamento della cauzione.

CAUZIONE

Per la valida presentazione dell'offerta di acquisto, sia in via telematica che in formato cartaceo, l'offerente deve versare necessariamente una cauzione **di importo non inferiore al 10%** (dieci per cento) **del prezzo offerto**.

Se l'offerta viene presentata in via telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente N. 5452476563700 della procedura presso Banca Patrimoni Sella, filiale di Mantova, intestato a "TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. RGE N. 169/2024" alle coordinate IBAN:

IT 31 L 03211 11500 052476563700

La copia della distinta bancaria comprovante l'esecuzione del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Se l'offerta è invece presentata in formato cartaceo, la cauzione può essere versata in alternativa:

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato;
- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura come sopra indicato.

L'originale dell'assegno circolare o la copia della distinta bancaria comprovante l'esecuzione del bonifico devono essere inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta cartacea.

In ogni caso, se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

I bonifici di versamento della cauzione devono essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (senza conteggiare il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, così da consentire la verifica del buon fine dell'accredito.

In caso di mancata aggiudicazione a favore dell'offerente, la restituzione della cauzione avrà luogo:

- mediante riconsegna dell'assegno circolare in occasione dello stesso esperimento di vendita;
- mediante rimborso del bonifico bancario entro dieci giorni dall'esperimento di vendita.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

L'offerta per persona da nominare può essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3° c.p.c., esclusivamente da un Avvocato.

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

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

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Una volta presentata, e fatto salvo quanto stabilito dall'art. 571 comma 3° c.p.c., l'offerta nella

effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di chi 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 ovvero, ed in ulteriore subordine, a favore del primo offerente).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari o superiore al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

VERSAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, dovrà essere versato nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, le cui coordinate IBAN saranno comunicate dal Professionista Delegato. In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n.385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Bancario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito fondiario per capitale, interessi ed accessori.

FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO

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

IMPOSTE E SPESE DI TRASFERIMENTO

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e le tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Conseguentemente, entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di anticipazione imposte/spese un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, ovvero il diverso importo che sarà indicato dal Professionista delegato, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura, i cui dati identificativi e codice IBAN sono già stati indicati per il versamento della cauzione.

Contestualmente al versamento dell'anticipazione sulle imposte/spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà tenuto a comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di agevolazioni fiscali (es. benefici prima casa, prezzo valore, piccola proprietà contadina, imprenditore agricolo, etc.), producendo la relativa autocertificazione/documentazione.

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

DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO PER INADEMPIMENTO

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

Si segnala inoltre che, qualora venga pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., ed il prezzo del nuovo incanto sia inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi degli artt. 587 II co. C.p.c. e 177 disp.att. c.p.c.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

STATO DEI BENI ED ESCLUSIONE DI OGNI GARANZIA

Si precisa:

- che i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- che i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- che la vendita non potrà essere revocata per alcun motivo o causa;
- che trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non è competerà alcuna garanzia, con la conseguenza che gli eventuali danni/oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità degli immobili venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle

leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro danno/onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella stima del valore dei beni oggetto di vendita.

- che all'atto del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà, con dichiarazione scritta come previsto dall'art. 585 cpc, fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs 231/2007.

CON L'AVVERTIMENTO

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato o presso lo Studio del Professionista Delegato;

- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di tutte le difficoltà che dovessero insorgere nel corso delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

- che il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, con relativi allegati, viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it> - di cui all'art. 490 comma 1° c.p.c., nonché sui siti internet specializzati www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.it, www.astalegale.net, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it e www.asteanunci.it ; oltre a campagna pubblicitaria sui social media marketing tramite Facebook e instagram e inserimento nella c.d. Vetrina Permanente

- che dei beni immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode giudiziario - c.f. PRCFNC50L27A241T - il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova So.Ve.Mo. S.r.l., che può essere contattato ai seguenti recapiti:

tel. 0376.220694 – email: immobiliaremantova@sovemo.com;

- che **per la visita degli immobili** oggetto di vendita deve essere fatta richiesta al Custode esclusivamente per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it>

- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere acquisite presso il Professionista Delegato, che può essere contattato ai seguenti recapiti:

tel. **0376 320028** – email sara.zaniboni@studiolegalezaniboni.com

Mantova, 20.5.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Zaniboni