

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2023

SECONDO

AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il professionista delegato **Dott. Paolo Rebecchi**,

VISTO

il provvedimento del 14.10.2025 con il quale il G.E., lo ha delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili inerenti l'esecuzione in epigrafe,

DA' AVVISO

che il giorno **17 settembre 2026** alle **ore 16:00** e seguenti, presso la Casa delle Aste sita in San Giorgio Bigarello (MN), via I Maggio, 3 avrà luogo la vendita senza incanto di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., dei beni immobili sotto descritti in un unico lotto nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, in piena proprietà.

Lotto Unico

Bene N° 1 - Villa ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 26 p.lla 68 sub. 309, piano: S1-T-1-2, Cat. A/7, cl. 5, vani 11, Sup. Cat. Totale: 285 mq., R.C. Euro 994,18; l'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Trattasi di unità immobiliare adibita a villa unifamiliare, sviluppantesi ai piani terra - seminterrato, primo e secondo (soppalco), collegati da scale interne esclusive.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune Fg. 26 p.lla 68 sub. 305, piano: T, Cat. C/6, Cl. 1, mq 58, sup. cat. tot. 65 mq, R.C.E. 104,84; l'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Trattasi di unità immobiliare adibita a garage, costituito da un unico locale al piano terra.

Bene N° 3 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 26 p.lla 68 sub. 306, piano: T, Cat. C/6, Cl. 1, mq 98, sup. cat. tot. 123 mq, R.C.E. 177,14; l'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Trattasi di unità immobiliare adibita a garage, costituito da due locali al piano terra, oltre ad area cortiva pertinenziale.

Bene N° 4 - Garage ubicato a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. 7, piano T, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 26 p.lla 68 sub. 307, piano: T, Cat. C/6, Cl. 1, mq 45, sup. cat. tot. 51 mq, R.C.E. 81,34; l'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Trattasi di unità immobiliare adibita a garage, costituito da un unico locale al piano terra.

Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m., piano T, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 26 p.lla 68 sub. 308, piano T, Cat. F/1; l'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
Trattasi di area urbana, al piano terra.

Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Asola (MN) - Via Grazia Deledda n. c.m. (in perizia indicato: come ubicata a Asola (MN) - Via Giacomo Leopardi n. c.m.), piano T, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 26 p.lla 278 sub. 20, P. T, Cat. F/1, mq 113; l'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
Trattasi di area urbana, al piano terra.

Il tutto con riferimento ai suddetti beni immobili come meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Luca Borghi, allegata agli atti della procedura ed inserita sulla rete internet agli indirizzi dei siti: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progess-italia.it, oltre che sul "Portale delle Vendite Pubbliche".
Per l'esatta identificazione dei confini dei beni immobili sopra descritti si rimanda alla perizia di stima sopra richiamata.
Il Perito Geom. Luca Borghi ha riferito che i beni immobili di cui sopra risultano occupati da:

Lo stesso ha informato che, dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova, non risulta in essere alcun contratto di locazione avente ad oggetto i beni immobili.
Il Perito ha altresì precisato che sul bene n. 1 (ora identificato al fg. 26, p.lla 68, sub. 309, in precedenza fg. 26, p.lla 68, sub. 302), risultano trascritte le seguenti formalità:

- "1) verbale comparizione coniugi del 04/06/2007 n. 1246/07 R.G. n. 1655 Cron., trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 08/11/2007 ai nn. 6430/3553, a favore _____, nata a _____, C.F.: _____, contro _____, avente ad oggetto l'assegnazione in godimento della casa coniugale, allora censita al Catasto Fabbricati di Asola al fg. 68 sub. 302;
- 2) modifica verbale comparizione coniugi - R.G. 1247/2007, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 07/07/2008 ai nn. 3436/2070, a favore _____, contro _____, avente ad oggetto l'immobile originariamente censito al Catasto Fabbricati di Asola al fg. 68 sub. 302."

Al riguardo preme evidenziare che il Giudice delle Esecuzioni, esaminata l'istanza presentata dal creditore procedente del 13 maggio 2026, in data 23 giugno 2026 ha disposto che nell'avviso di fissazione di vendita immobiliare venga specificato che il suddetto immobile pignorato (Bene N° 1) "viene venduto come libero essendo inopponibile al creditore ipotecario la trascrizione del verbale di

comparizione coniugi del 4-6-2007 n. 1246/07 R.G. e n. 1655 cron.
di cui alla formalità n. 6430/3553 del 8-11-2007 avente ad oggetto
l'assegnazione della casa familiare a favore di
contro ".

Si rimanda alla stessa per l'elencazione delle pratiche edilizie che hanno riguardato il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ed ai relativi allegati.

"Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha riscontrato nello stato di fatto, al netto delle tolleranze costruttive art. 34bis DPR 380/01, le seguenti principali incongruenze: - quanto al fabbricato adibito ad abitazione con garage di pertinenza (p.lla 68 subb. 309 - ex 304 e 305):

c) al piano soppalco risulta un vano porta che mette in comunicazione il soppalco con l'adiacente sottotetto, attualmente adibito a camera da letto con bagno;

e) la larghezza dell'autorimessa misura 4,83 m in luogo di 5,00 m previsti in progetto;

- quanto al fabbricato adibito ad autorimesse (p.lla 68 subb. 306 e 307):

i) chiusura dell'originario portico autorimessa mediante tamponamento in laterizi con inserimento di un portone per l'accesso carraio su lato sud;

m) realizzazione di vano porta per accedere all'adiacente bagno, quest'ultimo ricavato in una delle originarie due cantine dell'abitazione;

comunicazione detto locale adibito a deposito con l'adiacente locale autorimessa. Si precisa che relativamente alla sua realizzazione non è stato reperito alcun titolo edilizio ma solo pratiche edilizie nelle quali è stato indicato nello stato di fatto come fabbricato già esistente. La costruzione risulta quindi realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio, fatto salvo non emergessero altre pratiche edilizie al momento non conosciute. Anche le approfondite ricerche catastali condotte non hanno portato elementi utili ad individuare l'eventuale pratica edilizia relativa alla sua realizzazione.

o) diversamente da quanto previsto in progetto, nello stato dei luoghi, non esiste alcun servizio igienico nell'originario locale, già adibito a deposito, attiguo alle autorimesse;

p) sulle aree di pertinenza sia dell'unità immobiliare adibita ad autorimessa (p.lla 68/306) sia dell'unità immobiliare adibita ad abitazione (p.lla 68/309) risultano realizzate delle tettoie in strutture leggera;

- quanto all'area urbana (p.lla 278 subb. 20):

q) nello stato dei luoghi risulta completamente recintata; si precisa che solo una porzione della recinzione è stata realizzata con idoneo titolo edilizio."

Il perito ha poi precisato che:

"poichè trattasi di un unico compendio immobiliare formato da più beni immobili, le incongruenze sopra descritte sono riferite all'intero lotto e come tali verranno trattate anche per quanto riguarda le detrazioni al valore di stima per i costi di regolarizzazione edilizia. Il sottoscritto stima il costo minimo presunto per la regolarizzazione delle incongruenze sopra indicate ai punti d), e), o) e q), in Euro 12.000,00, comprensivi di sanzione, spese, compensi e dei relativi accessori di legge, ed il costo minimo presunto delle riduzioni in pristino delle incongruenze sopra indicate ai restanti punti in Euro 40.000,00, salvo ulteriori costi al momento non preventivabili.

Si precisa che:

- per alcune delle incongruenze è stato stimato il costo delle riduzioni in pristino poiché giudicato più conveniente rispetto ad una eventuale sanatoria che comporterebbe ulteriori costi non determinabili (valutazione della sicurezza ed eventuali opere di consolidamento sismico, dichiarazioni di conformità impianti ed eventuali adeguamenti, ecc.);

- in ogni caso detti costi non comprendono eventuali valutazioni della sicurezza ed opere di consolidamento sismico, che si rendessero necessarie al momento della regolarizzazione, attualmente non determinabili.

La somma complessiva di Euro 52.000,00 verrà portata in detrazione dal valore di stima del lotto, di cui il bene immobile in oggetto fa parte".

Nella perizia il Perito ha, inoltre, affermato quanto di seguito riportato:

"Si precisa che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti

nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale".

Non risulta presente agli atti della procedura esecutiva alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo ai suddetti immobili.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge 28/02/1985, n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, purché presenti apposita istanza entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

I beni immobili vengono venduti in unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti, a corpo e non a misura, oltre alle parti comuni tali per titolo e destinazione. Eventuali differenze di misura non daranno diritto a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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.

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

La vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO:

prezzo base di € 137.381,00, offerta minima € 103.036,00.

Gli offerenti dovranno presentare le offerte di acquisto, entro il giorno **14 settembre 2026 ore 12:00, o in via telematica**, in conformità a quanto stabilito dal decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg., depositando le offerte secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, **ovvero, in forma cartacea** in busta chiusa 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 VIA TELEMATICA: il gestore della vendita è stato individuato nella società ASTALEGALE.NET S.p.A. che provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it.

In caso di offerta telematica la stessa potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Il pagamento della cauzione potrà avvenire solo mediante bonifico bancario e la domanda dovrà contenere il n. di CRO.

IN VIA CARTACEA: sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura. L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 582 e.p.c., con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni verranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale.

Entrambi i tipi di offerta dovranno contenere:

le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico), l'indicazione del n. esecuzione, dei dati identificativi dei beni immobili in unico lotto, del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Nel caso di persona coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale prescelto e in caso di comunione legale dei beni dovranno essere indicati, altresì, il nominativo del coniuge ed i relativi dati anagrafici.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia autentica di detto provvedimento dovrà essere allegato all'offerta.

Se l'offerente è una persona giuridica nell'offerta deve essere indicata la denominazione e ragione sociale, la Partita IVA, i dati identificativi del legale rappresentante i cui poteri debbono risultare da copia di visura camerale ovvero da copia conforme notarile del verbale del Consiglio di Amministrazione o dell'assemblea soci che contiene la delibera di autorizzazione da delibera assembleare autenticata da notaio.

L'offerente, nella dichiarazione di offerta o in foglio separato, purché inserito nella busta, dovrà altresì dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di delega del GE, pubblicati online sui siti di cui sotto, unitamente al presente avviso.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile, oppure assegno Banco Posta (giallo) o vaglia circolare postale (rosa) intestato al Dott. Paolo Rebecchi ovvero copia del bonifico bancario sul c/c della procedura (presso Banca Patrimoni Sella & C., filiale di Mantova) al seguente IBAN: IT84P0321111500052291972810, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se la cauzione è versata tramite bonifico bancario, il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione;
- copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni; in caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato in bollo della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità europea, dovrà essere depositata anche copia di valido documento per la permanenza in Italia.

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di un quarto (1/4) al prezzo base e almeno pari all'offerta minima, ma in tal caso il professionista delegato potrà dar corso alla vendita solo se riterrà che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.

L'offerta dovrà contenere elezione di domicilio nel comune di Mantova, in difetto le comunicazioni avverranno presso la Cancelleria.

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

Se vi saranno più offerte il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo da formularsi nel termine di un minuto di € 5.000,00.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti il Professionista quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel minor termine indicato nell'offerta, 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 fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata, e l'eventuale residuo prezzo mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato ovvero bonifico bancario.

Nel caso in cui l'istituto di credito non si attivi nel precisare il proprio credito o nel caso di assenza di creditore fondiario relativamente al bene immobile, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre entro 120 giorni, l'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato ovvero mediante bonifico sul conto della procedura e di cui all'IBAN sopra indicato.

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

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista Delegato ovvero bonifico bancario sul c/c della procedura di cui all'IBAN sopra indicato, un deposito pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese e tasse inerenti il trasferimento del bene che resteranno per intero a carico dell'aggiudicatario. L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni.

La vendita dei beni immobili di cui al lotto unico è assoggettata ad imposta di registro e non ad IVA.

L'aggiudicatario, a cui faranno carico gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, al momento del pagamento del saldo dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di ogni beneficio fiscale di cui ritiene di poter usufruire, documentando il proprio diritto e se intende pagare il saldo mediante il perfezionamento di mutui.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di

trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; gli stessi dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

L'aggiudicatario, al momento del versamento del saldo prezzo, dovrà con dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585 c.p.c. fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. lgs. n. 231/2007.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. unitamente alla perizia di stima con relativi allegati e all'ordinanza di delega alla vendita su rete internet sul "Portale delle Vendite Pubbliche" previsto dall'art. 490 c.p.c. ed agli indirizzi: www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.progess-italia.it.

In caso di esito negativo della vendita il professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita senza incanto ai sensi degli artt. 587, 591 cpc.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 ss. cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. sono effettuate dal Professionista delegato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Mantova, Via Poma 11 o presso il proprio studio;

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Mantova, Via Poma 11, presso lo studio del Professionista delegato Dott. Paolo Rebecchi in Mantova via Valsesia n. 55, tel. 0376/220450 e presso il Custode nominato (CF: PRCFNC50L27A241T) Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova SO.VE.MO Srl, indirizzo email: immobiliaremantova@sovemo.com, tel.0376/220694.

La visita dei beni immobili dovrà essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Mantova, 07 luglio 2026

Dott. Paolo Rebecchi