

TRIBUNALE DI MANTOVA
Liquidazione Controllata n. 20-21/2026

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

I VENDITA

La sottoscritta liquidatrice della liquidazione controllata in epigrafe

DA' AVVISO

che, in esecuzione al programma di liquidazione, approvato in data 3 luglio 2026, il **giorno 17 dicembre 2026 alle ore 9,00 e segg nella sala 3 presso la CASA delle ASTE di Mantova, sita nella sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio, 3 S. Giorgio di Mantova (MN)**, avrà luogo la **vendita telematica sincrona mista** senza incanto di cui agli artt. 569, 570 e segg. c.p.c. e art 21 D.M. n.32/2015 dei sotto descritti immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO piena proprietà di 1/1 ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$) di abitazione posta su due livelli con locali di servizio sul retro (bene n. 1) e locale autorimessa (bene n. 2) **sita in Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17**

Identificazione catastale e descrizione beni

Il bene è composto al piano terra da una ampia zona soggiorno di 44,00 mq circa, con vano scale di accesso al piano primo, e locale pranzo e cucina di 20,00 mq circa, con annesso locale disimpegno di 2,90 mq circa. Al piano primo, accessibile dalla scala interna, ci sono un disimpegno di 12,00 mq circa, una camera da letto matrimoniale di 14,50 mq circa, da due camere da letto singole di 13,50 mq circa e di 12,00 mq circa. La camera più piccola ha accesso al balcone esterno di 5,50 mq circa. Al piano primo c'è inoltre un locale bagno di 5,70 mq circa. L'unità è dotata inoltre di portico di ingresso al piano terra di 4,00 mq circa. Sul retro dell'abitazione accessibile dal cortile in un fabbricato di un piano fuori terra ci sono i locali di servizio all'unità e il garage. L'immobile è dotato di area cortiliva di pertinenza.

I beni sono identificati ai Catasto fabbricati al Foglio 22 part 166 sub 301, graffato part 109, cat A/2, classe 1 cons 7,5, sip cat 194 mq, rendita 484,18 € , piano T-1. Valore di stima € 109.500,00 e al Foglio 22 part 166 sub 302 cat C/6 classe 2 cons 26,00, sup cat 31 mq, rendita 68,48, piano T valore di stima € 16.000,00.

Il cortile di proprietà Particella 109 posto a sud dell'immobile a confine con Particella 106 e 110 , è parzialmente occupato da stradello di accesso alle unità altra proprietà Particella 110.

L'appartamento confina a Nord con ragioni altra proprietà Mappale 63, a Est con ragioni altra proprietà Mappali 115 e 110 a Sud con ragioni altra proprietà Mappali 106,110 e 179 e a Ovest con la pubblica Via Stoppiaro.

Il garage confina a Nord con ragioni stessa proprietà Mappale 166 sub.301, a Est con ragioni stessa proprietà Mappali 166 Sub. 302, a Sud con ragioni altra proprietà Mappali 110 e 179 e a Ovest con il cortile stessa proprietà Mappale 109

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nello specifico il perito ha riscontrato le seguenti difformità:

Sull'appartamento: "- mancano i gradini esistenti nel localino disimpegno attiguo alla cucina e la piccola finestra; - manca una porzione di muro esistente vicino alla scala; - nel locale cantina è rappresentata una porta di accesso dal

TRIBUNALE DI MANTOVA
Liquidazione Controllata n. 20-21/2026

cortile. Nella realtà è una finestra; - la tramezza tra il locale cantina e lavanderia è posta in posizione diversa. Il locale cantina è più grande mentre la lavanderia è più piccola; - la finestra nel locale lavanderia non esiste.” In data 08/05/2025 protocollo MN.0044209 ha provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità.

Sul garage: “ la porta di accesso al cortile sul retro è erroneamente rappresentata; - la porta di accesso al locale ripostiglio è erroneamente rappresentata”. In data 08/05/2025 protocollo MN.0044209 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità.

Il perito dichiara che possibile presentare SCIA in sanatoria delle opere difformi dell'unità.

Stato di occupazione

L'abitazione al momento del sopralluogo risulta arredata e occupata dai soggetti eseguiti con la loro famiglia. L'arredo non fa parte della vendita immobiliare.

Regolarità edilizia

“La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. ..

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.

Il perito dichiara che è possibile presentare SCIA in sanatoria delle opere difformi dell'unità.

Per ulteriori dettagli e per ogni aspetto non specificamente descritto nel presente avviso, si rinvia alla perizia estimativa redatta dall'Arch. Pallavicini

Condizioni di vendita

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e quote condominiali dovute come per legge.

Non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Poggio Rusco (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito art. 13 "Rur edifici di origine rurale":

Il liquidatore stabilisce le seguenti condizioni di vendita:

- 1) Prezzo **LOTTO UNICO € 40.000,00**. La vendita degli immobili è soggetta all'imposta di registro. Le spese dell'atto notarile, imposte, tasse e oneri di cancellazione pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente.
- 2) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare le offerte di acquisto, con marca da € 16,00, **almeno due giorni liberi prima** della data fissata per la vendita (14 dicembre 2026), **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,

TRIBUNALE DI MANTOVA

Liquidazione Controllata n. 20-21/2026

in via Primo Maggio n.3 S. Giorgio di Mantova (MN) ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene, 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 prezzo, del tempo e modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso di offerta da 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. . 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, (allegando copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale).

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'avviso di vendita pubblicati online.

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

Il gestore della vendita verrà individuato nella società ASTALEGALE.NET SPA (tramite il portale: www.spazioaste.it). Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. 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 telematica_PVP.pdf

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

IN CASO DI OFFERTA 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 in Cancelleria.

3) All'offerta deve essere allegato:

- assegno circolare non trasferibile intestato alla Liquidazione controllata n. 20-21 2025 liquidatore avv. Alessia Lomaglio ovvero copia del bonifico bancario sul c/c 305538 aperto presso BCC Cremasca e Mantovana IBAN: IT64 D070 7611 5000 0000 0305538 intestato alla Liquidazione controllata nr 20-21/26 per un importo pari o non inferiore al 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 (come previsto per la modalità di offerta telematica), il bonifico dovrà essere accreditato almeno tre giorni prima

TRIBUNALE DI MANTOVA

Liquidazione Controllata n. 20-21/2026

(esclusi sabato, domenica e festivi) o comunque visibile sull'estratto conto e nella domanda dovrà essere indicato il n. di CRO dell'operazione 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.

4) Se vi sono più offerte il curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, stabilendo gli importi degli eventuali rilanci in aumento, **comunque non inferiori a € 1.000,00**. 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.

Il lotto verrà aggiudicato al miglior offerente. In caso di partecipazione di un unico offerente, il lotto sarà ad esso aggiudicato, sempre che l'offerta non sia di valore inferiore al prezzo base. In caso di mancata aggiudicazione gli assegni consegnati per la partecipazione saranno immediatamente restituiti. A seguito dell'aggiudicazione, la liquidatrice presenterà al giudice delegato una relazione sull'esito della vendita, chiedendo l'autorizzazione a presenziare e stipulare il rogito notarile e l'autorizzazione a che gli acquirenti possano procedere alla cancellazione dei pregiudizievoli trascritti sul bene una volta incassato l'intero prezzo di vendita.

5) L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, l'IVA se dovuta, entro un termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla liquidazione giudiziale o mediante bonifico bancario sulle coordinate di cui sopra; la stipula dell'atto notarile dovrà essere effettuato entro 130 giorni dall'aggiudicazione. Troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 587 c.p.c. nell'ipotesi di mancato pagamento e rifiuto a procedere alla stipula dell'atto notarile nei termini indicati.

6) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione all'offerente anche qualora non compaia all'udienza fissata per l'esame delle offerte o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara, sia in caso di unico offerente, sia in caso di più offerenti purché l'offerta proposta risulti comunque la più vantaggiosa;

7) I beni vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritto nella perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 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.

TRIBUNALE DI MANTOVA
Liquidazione Controllata n. 20-21/2026

8) Le spese dell'atto di compravendita e ogni altra spesa relativa al trasferimento del bene, comprese spese e competenze notarili, imposte e tasse, spese di voltura e oneri di cancellazione pregiudizievoli, saranno a carico dell'aggiudicatario del lotto.

9) Il presente avviso di vendita *verrà pubblicizzata mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite pubbliche.*

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la liquidatrice avv. Alessia Lomaglio (tel.: 0376 1411538 e mail: alessia.lomaglio@gmail.com) o sul sito <https://pvp.giustizia.it>

Mantova, 30 settembre 2026

Il liquidatore
(Avv. Alessia Lomaglio)