LOTTO PRIMO PB € 52.700,00

OM € 39.525,00

LOTTO SECONDO PB € 59.075,00

OM € 44.306,25

TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 59/2026 R.G.E.

Promossa da: Tevere SPV S.r.l.

contro

Indicazione omessa: decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, art. 174, comma 9.

1ª vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE "SINCRONA MISTA"

****

Il Professionista delegato **Dott. Andrea Girelli**

VISTO

il provvedimento in data 13 Ottobre 2025, 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 **11 febbraio 2027 alle ore 11,00** e segg., avanti il sottoscritto, presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio, n. 3, 46030 San Giorgio Bigarello (MN), sede dell'I.V.G., ovvero in via telematica tramite il portale **www.garavirtuale.it** del gestore nominato per la vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a., avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. e dell'art. 22 e segg., D.M. 32/2015, degli immobili sotto-descritti:

LOTTO PRIMO

Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra di una bifamiliare, con accesso autonomo da area cortiva comune, in Roncoferraro (MN), Frazione Barbasso, Via Gorizia 4/6 e due rustici/depositi di pertinenza esclusiva in corpo staccato, oltre a proporzionale quota di parti comuni (area cortiva di mq. 293 e centrale termica-lavanderia di mq 7,25).

L'appartamento, della sup. lorda di mq. 115, è formato da: balcone, soggiorno, stanza da pranzo, cucina, corridoio, bagno, due stanze da letto.

I due rustici/depositi di pertinenza esclusiva, ciascuno della superficie lorda di mq. 14, si trovano in un corpo staccato di un piano fuori terra e constano di un vano ciascuno con accesso indipendente dall'area cortiva comune.

CONFINI

L'intero lotto è confinante nell'insieme da Nord in senso N.E.S.O.: con le partt. 81 e 82 e Via Gorizia, con Via Gorizia, con la part. 84, con la partt. 89 e come meglio in mappa e di fatto.

L'appartamento adi cui alla part. 83/3 è confinante tutto intorno con l'area cortiva comune part. 83/8 (BCNC) e come meglio in mappa e di fatto.

Il rustico/deposito di cui alla part.83/5 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.: con l'area cortiva comune part. 83/8 (BCNC) e la part. 83/6, ancora con la part. 83/8 (BCNC), con le partt. 83/8 e 89, con la part. 89 e come meglio in mappa e di fatto.

Il rustico/deposito di cui alla part.83/6 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.: con la part. 83/7 e l'area cortiva comune part. 83/8 (BCNC), ancora con la part. 83/8 (BCNC) e la part. 83/5, con le partt. 83/5 e 89, con le partt. 89 e 83/7 e come meglio in mappa e di fatto.

DATI CATASTALI

Il LOTTO 1 è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncoferraro(MN):

Quanto all'appartamento (bene 1)

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

- Foglio **58**, Particella **83**, Subalterno **3,** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, sup. cat. totale: 115 mq., totale escluse aree scoperte 112 mq. , Rendita: Euro 480,30, Via Gorizia n. 6, Piano T.

Quanto al rustico (bene 2)

- Foglio **58**, Particella **83**, Subalterno **5,** Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 14 mq., sup. 16 mq., Rendita: Euro 22,41, Via Gorizia n. 6, Piano T

Quanto al rustico (bene 3)

Foglio **58**, Particella **83**, Subalterno **6,** Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 14 mq., sup. 16 mq., Rendita: Euro 22,41, Via Gorizia n. 6 Piano T

Tali dati derivano da variazione del 18/8/2026, Pratica n. MN0061815, in atti dal 19/8/2026, per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 61815.1/2026).

Quanto all'area cortiva ed ai beni comuni non censibili (bene 6)

Foglio **58**, Particella **83,** Subalterno **8,** Bene comune non censibile - Partita speciale A,Via Gorizia n. 6 Piano T.

Tali dati derivano da variazione del 18/8/2026 Pratica n. MN0061814, in atti dal 19/8/2026 per COSTITUZIONE DI B.C. N.C. (n. 61814.1/2026).

CORRISPONDENZA CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI: L'appartamento al piano terra risulta libero da persone e occupato da beni mobili

PARTI COMUNI

I beni oggetto di stima di cui ai Lotti 1 e 2 godono di parti comuni che constano dell'area cortiva e della Centrale Termica adiacente alla residenza di piano T. In particolare l'unità immobiliare di cui al NCEU del Comune di Roncoferraro (MN) Fg. 58 part. 83 sub. 8, piano T, Via Gorizia 6, costituisce BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutte le unità immobiliari del mappale 83.

L'area cortiva comune è organizzata a giardino nella parte Sud-Est del lotto, mentre è pavimentata in battuto di calcestruzzo in quella Sud-Ovest. La centrale termica comune consta di un corpo di un piano fuori terra costruito in adiacenza all'edificio bifamiliare.

Si precisa che i frontisti della via Gorizia (strada di accesso al lotto pignorato) detengono la titolarità della strada fino alla metà della carreggiata, in corrispondenza della propria proprietà.

La quota in carico all'esecutato, per l'intero compendio pignorato (Lotto 1 + Lotto 2) è di circa 100 mq.

Il Perito dichiara che:

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano terra è in stato conservativo mediocre:

- pavimenti e rivestimenti sono datati, in condizioni non ottimali (in bagno e cucina i rivestimenti sono danneggiati e da sostituire);
- gli infissi necessitano di interventi di revisione e manutenzione;
- le pareti e i soffitti, che in alcuni punti sono interessati dalla formazione di muffe, dovranno essere trattati e ridipinti.

Si evidenzia che la muratura esterna nella facciata Sud-Ovest della bifamiliare presenta problemi di degrado degli intonaci e della dipintura, particolarmente evidenti in corrispondenza del piano terra, che richiederebbero un intervento di risanamento e rifacimento dell'intera facciata.

Si precisa che l'edificio bifamiliare, del quale il presente bene fa parte, è provvisto di centrale termica comune. Non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti alla normativa vigente e/o sostituzioni degli impianti esistenti, di realizzazione non recente e privi delle dichiarazioni di conformità.

I due rustici in corpo staccato, caratterizzati da scarsa qualità costruttiva, sono in condizioni di degrado e presentano coperture in onduline di amianto, da rimuovere. L'impianto elettrico presente è presumibilmente da adeguare o sostituire.

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

Inoltre, il Perito specifica che:
* le facciate Nord-Ovest e Nord-Est della bifamiliare sono rivestite da cappotto termico esterno, presumibilmente di realizzazione recente;
* sulla falda Sud-Ovest del fabbricato nel 2013 è stato installato impianto fotovoltaico in forza di Autorizzazione Paesaggistica Prot. 1100/'13 del 16/02/2013, per "Realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 KWP integrato in copertura del fabbricato residenziale".
REGOLARITA' EDILIZIA
La costruzione è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Il compendio immobiliare pignorato è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142, lett. f) D.Lgs 22.01.2004, n. 42. L'immobile **non risulta regolare** per la legge n° 47/1985.
Presso il Comune di Roncoferraro, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Roncoferraro (MN) in data 8/4/1959, n. 13/1959 per la costruzione di una casa di civile abitazione da due appartamenti in Barbasso;
- Licenza di Costruzione N. 63/59 in data 7/10/1959, per la costruzione di due rustici in Barbasso;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Roncoferraro (MN) in data 16/9/1959;
- Certificazione del 25/3/1960 attestante che i lavori di costruzione di una casa ad uso civile abitazione nel Comune di Barbasso sono iniziati il giorno 8/4/1959 e hanno avuto termine il giorno 16/9/1959;
- Autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria N. 301/87, prot. N.4159 in data 12/1/1988 per rimestamento tetto e sostituzione canali di gronda;
- Pratica Edilizia Condono N. 519 N.4062 di prot. con rilascio di Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Roncoferraro (MN) in data 7/8/1990, relativa ai locali rustici (locale ripostiglio e locale lavanderia - centrale termica) costruiti senza autorizzazione;
- Autorizzazione Paesaggistica Prot. 1100/13 del 16/2/2013, per "Realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 KWP integrato in copertura del fabbricato residenziale";
- SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot.14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia - Importato da SUAP/SUE numero: RLNLGU59D12B110T-29122022-1531;
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 2/23 Prot. 4060 del 13/4/2023 P.E. n. 177/2022, per "Demolizione e ricostruzione di rustici - Via Gorizia n. 4 - Fg. 58, mapp. 83, sub. 1 e 2"; il documento riporta le seguenti Prescrizioni particolari:"*Si specifica che l'autorizzazione si limita alla demolizione e ricostruzione rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione. Pertanto non sono stati oggetto di discussione i pannelli fotovoltaici rappresentati nel modello 3D*";
• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
• Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.
In occasione del sopralluogo compiuto presso le unità immobiliari pignorate di cui ai Lotti 1 e 2 sono emerse le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione:
- le FACCIATE NORD-OVEST E NORD-EST DELL'EDIFICIO BIFAMILIARE sono state rivestite con cappotto termico esterno (presumibilmente di realizzazione recente); si precisa che non è stato possibile reperire dati certi attestanti le caratteristiche di tale cappotto e la sua incidenza sulla trasmittanza termica dell'immobile;
- nell'APPARTAMENTO AL PIANO T è stato demolito il tramezzo divisorio tra corridoio d'ingresso e soggiorno;
- la finestra della cucina è stata trasformata in portafinestra;
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

Sulla scorta delle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro (MN), di seguito si descrivono, a titolo indicativo, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia degli interventi eseguiti in difformità a quanto autorizzato o in assenza di autorizzazione.
Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'EDIFICIO BIFAMILIARE, si è giunti a stabilire l'incidenza dei costi di sanatoria per ciascun lotto di vendita ipotizzando la presentazione di una pratica unica, soluzione presumibilmente più conveniente anche dal punto di vista economico, che prevede i seguenti adempimenti:
- presentazione di SCIA in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica; versamento di oblazione, presumibilmente a partire da 1.032,00 € (importo che può variare in base al tipo di conformità e all'eventuale aumento del valore venale dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate); diritti di segreteria (da verificare prima della presentazione, indicativamente dell'ordine di 200 € circa); spese tecniche di presentazione della pratica comprese prestazioni da computare a vacazione quali rilievi metrici, ecc. (importo da stabilire in base ad offerta da parte di professionista di fiducia);
- 6.000,00 € circa di cui 3.000 € circa a carico del Lotto 1 e 3.000 € circa a carico del Lotto 2 (si precisa che l'importo fa riferimento all'ipotesi in cui l'oblazione da versare al Comune di Roncoferraro sia di 1.032,00 €).
- la vendita è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO SECONDO

Piena proprietà di un appartamento, posto al piano primo di una bifamiliare, in Roncoferraro (MN), Frazione Barbasso, Via Gorizia 4/6, con rimessa di pertinenza esclusiva in corpo staccato e proporzionale quota di parti comuni (area cortiva di mq. 293 e centrale termica-lavanderia di mq 7,25).
L'appartamento, della superficie lorda di mq. 127, è formato da: ingresso/vano scala, soggiorno, stanza da pranzo, cucina, corridoio, bagno, due stanze da letto.
La rimessa di pertinenza esclusiva , di mq. 21,si trova in un corpo staccato di un piano fuori terra e consta di un vano con accesso indipendente dall'area cortiva comune.
CONFINI
L'intero lotto è confinante nell'insieme da Nord in senso N.E.S.O.: con le partt. 81 e 82 e Via Gorizia, con Via Gorizia, con la part. 84, con la part. 89 e come meglio in mappa e di fatto.
L'appartamento di cui alla part. 83/4 è confinante tutto intorno con vuoto su area cortiva comune, part. 83/8 (BCNC) e come meglio in mappa e di fatto;
La rimessa di cui alla part. 83/7 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.: con la part. 82 e la part. 83/8 (BCNC), ancora con la part. 83/8 (BCNC), con le partt. 83/6 e 89, con le partt. 89 e 82 e come meglio in mappa e di fatto.
DATI CATASTALI
Il LOTTO 2 è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncoferraro (MN),
quanto all'appartamento (bene 4)
- Foglio **58**, Particella, **83** Subalterno **4,** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, sup. cat. totale: 127 mq., totale escluse aree scoperte 124 mq , Rendita: Euro 520,33, Via Gorizia n. 6, Piano T-1.
Quanto al garage (bene 5)
- Foglio **58**, Particella **83**, Subalterno **7,** Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq., sup. 21 mq., Rendita: Euro 30,42, Via Gorizia n. 6 Piano T.
Tali dati derivano da variazione del 18/8/2026 Pratica n. MN0061815 in atti dal 19/8/2026 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 61815.1/2026).
Quanto all'area cortiva ed ai beni comuni non censibili (bene 6)
Foglio **58** Particella **83** Subalterno **8,** Bene comune non censibile - Partita speciale A,Via Gorizia n. 6 Piano T
Tali dati derivano da variazione del 18/8/2026 Pratica n. MN0061815 in atti dal 19/8/2026 per COSTITUZIONE DI B.C. N.C. (n. 61814.1/2026).

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

CORRISPONDENZA CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA
Sussiste corrispondenza catastale.
STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI: L'appartamento al piano primo, al momento del sopralluogo era occupato dal debitore **ed il giudice non ne ha ordinato l'immediata liberazione.**
PARTI COMUNI
I beni oggetto di stima di cui ai Lotti 1 e 2 godono di parti comuni che constano dell'area cortiva e della Centrale Termica adiacente alla residenza di piano T. In particolare l'unità immobiliare di cui al NCEU del Comune di Roncoferraro (MN) Fg. 58 part. 83 sub. 8, piano T, Via Gorizia 6, costituisce BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutte le unità immobiliari del mappale 83.
L'area cortiva comune è organizzata a giardino nella parte Sud-Est del lotto mentre è pavimentata in battuto di calcestruzzo in quella Sud-Ovest. La centrale termica comune consta di un corpo di un piano fuori terra costruito in adiacenza all'edificio bifamiliare.
Si precisa che i frontisti della via Gorizia (strada di accesso al lotto pignorato) detengono la titolarità della strada fino alla metà della carreggiata, in corrispondenza della propria proprietà.
La quota in carico all'esecutato, per l'intero compendio pignorato (Lotto 1 + Lotto 2) è di circa 100 mq.
Il Perito dichiara che:
STATO CONSERVATIVO
L'appartamento al piano primo è in stato conservativo normale:
- pavimenti, rivestimenti, infissi e pareti sono in tollerabile stato d'uso pur essendo datati.
Si evidenzia che la muratura esterna nella facciata Sud-Ovest della bifamiliare presenta problemi di degrado degli intonaci e della dipintura, particolarmente evidenti in corrispondenza del piano terra, che richiederebbero un intervento di risanamento e rifacimento dell'intera facciata.
Si precisa che l'edificio bifamiliare, del quale il presente bene fa parte, è provvisto di centrale termica comune.
Non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti alla normativa vigente e/o sostituzioni degli impianti esistenti, di realizzazione non recente e privi delle dichiarazioni di conformità.
La Rimessa in corpo staccato, caratterizzata da scarsa qualità costruttiva, come il resto del fabbricato di cui fa parte, si trova in condizioni di degrado e presenta copertura in onduline di amianto, da rimuovere. Si presume che l'impianto elettrico presente sia da adeguare o sostituire.
Inoltre, si specifica che:
* le facciate Nord-Ovest e Nord-Est della bifamiliare sono rivestite da cappotto termico esterno, presumibilmente di realizzazione recente;
* sulla falda Sud-Ovest del fabbricato nel 2013 è stato installato impianto fotovoltaico in forza di Autorizzazione Paesaggistica Prot. 1100/'13 del 16/02/2013, per "Realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 KWP integrato in copertura del fabbricato residenziale".
REGOLARITA' EDILIZIA
La costruzione è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Il compendio immobiliare pignorato è soggetto a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 lett. f) D.Lgs 22.01.2004, n. 42. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
Presso il Comune di Roncoferraro, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:
- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Roncoferraro (MN) in data 8/4/1959, n. 13/1959 per la costruzione di una casa di civile abitazione da due appartamenti in Barbasso;
- Licenza di Costruzione N. 63/59 in data 7/10/1959, per la costruzione di due rustici in Barbasso;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Roncoferraro (MN) in data 16/9/1959;
- Certificazione del 25/3/1960 attestante che i lavori di costruzione di una casa ad uso civile abitazione nel Comune di Barbasso sono iniziati il giorno 08/04/1959 e hanno avuto termine il giorno 16/9/1959;

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

- Autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria N. 301/87 prot. N. 4159 in data 12/1/1988 per rimestamento tetto e sostituzione canali di gronda;
- Pratica Edilizia Condono N. 519 N. 4062 di prot. con rilascio di Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Roncoferraro (MN) in data 7/8/1990, relativa ai locali rustici (locale ripostiglio e locale lavanderia - centrale termica) costruiti senza autorizzazione;
- Autorizzazione Paesaggistica Prot. 1100/13 del 16/2/2013, per "Realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 KWP integrato in copertura del fabbricato residenziale";
- SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot.14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia - Importato da SUAP/SUE numero: RLNLGU59D12B110T-29122022-1531;
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 02/23 Prot. 4060 del 13/4/2023 P.E. n. 177/2022, per "Demolizione e ricostruzione di rustici - Via Gorizia n. 4 - Fg. 58, mapp. 83, sub. 1 e 2"; il documento riporta le seguenti Prescrizioni particolari:"*Si specifica che l'autorizzazione si limita alla demolizione e ricostruzione rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione. Pertanto non sono stati oggetto di discussione i pannelli fotovoltaici rappresentati nel modello 3D*";
• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
• Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.
In occasione del sopralluogo compiuto presso le unità immobiliari pignorate di cui ai Lotti 1 e 2 sono emerse le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione:
- le FACCIATE NORD-OVEST E NORD-EST DELL'EDIFICIO BIFAMILIARE sono state rivestite con cappotto termico esterno (presumibilmente di realizzazione recente); si precisa che non è stato possibile reperire dati certi attestanti le caratteristiche di tale cappotto e la sua incidenza sulla trasmittanza termica dell'immobile;
- nell'APPARTAMENTO AL PIANO 1 è stato demolito il tramezzo divisorio tra corridoio d'ingresso e soggiorno;
- uno dei RUSTICI IN CORPO STACCATO è stato ampliato in lunghezza per trasformarlo in rimessa; per completezza, in merito ai rustici in corpo staccato si precisa che:
* sono stati edificati prima del 01/09/1967 in forza di Licenza di Costruzione N. 63/59 in data 07/10/1959;
* con la Pratica Edilizia Condono N. 519 N.4062 di prot. con rilascio di Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Roncoferraro (MN) in data 7/8/1990, sono stati sanati i locali rustici (locale ripostiglio e locale lavanderia - centrale termica) costruiti senza autorizzazione;
* successivamente, uno di essi (ora identificato al NCEU del Comune di Roncoferraro Fg. 58 part. 83 sub. 7 è stato ampliato, in assenza di titolo autorizzativo, e trasformato in rimessa;
* nel 2022, il rustico/rimessa ampliato è stato inserito (senza aver sanato l'abuso) nello stato di fatto della SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot. 14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia - Importato da SUAP/SUE numero: RLNLGU59D12B110T-29122022-1531 (intervento mai realizzato).
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA
Sulla scorta delle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro (MN), di seguito si descrivono, a titolo indicativo, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia degli interventi eseguiti in difformità a quanto autorizzato o in assenza di autorizzazione.
Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'EDIFICIO BIFAMILIARE, si è giunti a stabilire l'incidenza dei costi di sanatoria per ciascun lotto di vendita ipotizzando la presentazione di una pratica unica, soluzione presumibilmente più conveniente anche dal punto di vista economico, che prevede i seguenti adempimenti:
- presentazione di SCIA in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica; versamento di oblazione, presumibilmente a partire da 1.032,00 € (importo che può variare in base al tipo di conformità e all'eventuale aumento del valore venale dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate); diritti di segreteria (da verificare prima della presentazione, indicativamente dell'ordine di 200 € circa); spese tecniche di presentazione della pratica comprese prestazioni da computare a

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

vacazione quali rilievi metrici, ecc. (importo da stabilire in base ad offerta da parte di professionista di fiducia);
6.000,00 € circa di cui 3.000 € circa a carico del Lotto 1 e 3.000 € circa a carico del Lotto 2 (si precisa che l'importo fa riferimento all'ipotesi in cui l'oblazione da versare al Comune di Roncoferraro sia di 1.032,00 €)
Per quanto riguarda l'AMPLIAMENTO DEL RUSTICO in corpo staccato TRASFORMATO IN RIMESSA in assenza di autorizzazione, data la scarsa qualità costruttiva e la condizione di degrado dei rustici e di conseguenza di tale ampliamento e la valutazione delle criticità strutturali esposte nella SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot. 14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione -interventi di ristrutturazione edilizia" già menzionata, si consiglia il ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione dell'ampliamento in abuso.
Quindi, a titolo prudenziale, per l'esecuzione di tali operazioni di messa in pristino andranno calcolati 1.800 € circa e per la relativa variazione catastale (n.1 Tipo Mappale + n.1 DOCFA + n.1 Elaborato Planimetrico) 3000 € circa + 200 € circa diritti.
- la vendita è soggetta ad imposta di registro.
Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Eleonora Poltronieri.
In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380, nonché delle notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma I, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma II, della citata legge 28.2.1985, n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47/1985.
DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA
1) Gli immobili 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 come per legge.
2) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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.
4) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 comunicazione del decreto di trasferimento.
5) La partecipazione alla vendita giudiziale non esonera gli offerenti dal compiere visura ipotecaria e catastale.
6) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
7) Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
8) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
DISCIPLINA DELLA VENDITA
La vendita, senza incanto, sarà "sincrona mista", come previsto dall'art. 22, D.M. 32/2015, con la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (cartaceo) e con lo

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

svolgimento della gara, dinanzi al sottoscritto professionista, tra eventuali offerenti telematici che partecipano in via telematica ed eventuali offerenti su supporto analogico (offerte cartacee) che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato.
Gestore della vendita telematica: Gruppo Edicom S.p.a**.** tramite il portale **www.garavirtuale.it**
La vendita avverrà alle seguenti condizioni:
Prezzo base e Offerta minima:
LOTTO PRIMO: prezzo base € 52.700,00. Offerta minima che può essere formulata pari ad € **39.525,00**
LOTTO SECONDO: prezzo base € 59.075,00. Offerta minima che può essere formulata pari ad € **44.306,25.**
DOMANDE DI PARTECIPAZIONE
Le domande di partecipazione potranno essere presentate in via cartacea (cd. analogica) ovvero in via telematica, e sono irrevocabili.
1. Modalità analogica (cartacea)
Le offerte di acquisto presentate in forma cartacea, con bollo da € 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore 12.00 del giorno **8 febbraio 2027** presso la CASA delle ASTE di Mantova, c/o 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 9.00 alle ore 12.00.
La busta non dovrà riportare segni di riconoscimento, salvo 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, e dovrà contenere dichiarazione scritta nella quale saranno indicate:
- le complete generalità dell'offerente (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);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto);
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
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 sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.
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.
L'offerta dev'essere accompagnata da fotocopia del documento d'identità, con codice fiscale, nonché da una cauzione non inferiore al decimo (1/10) del prezzo offerto.
La cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato Dott. Andrea Girelli, ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Trib. di Mantova, Proc. esec. n. 59/2026", IBAN: IT91A0707611500000000305709 o con assegno banco posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa).
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 3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) dell'**8 febbraio 2027**, – data ultima di presentazione delle offerte - affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

Per le persone giuridiche dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, il codice fiscale o la partita IVA, le generalità del legale rappresentante. Dovrà, altresì, essere allegata una visura camerale aggiornata dalla quale risultino i poteri o la documentazione attestante la legittimazione all'acquisto dell'effettivo firmatario (procura).
In ogni caso gli offerenti dovranno, altresì, indicare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Mantova; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.
2. Modalità telematica
Le offerte di acquisto presentate in via telematica, dovranno essere depositate entro e non oltre l'**8 febbraio 2027**, accedendo al portale del gestore delle vendite telematiche nominato, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015, n. 32, artt.12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
L'offerente selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta telematica.
In particolare, l'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (allegando copia di un documento in corso di validità e, nel caso di offerta effettuata da una società, una visura camerale aggiornata attestante il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la domanda), specificando, in caso di procuratore legale, di agire in tale veste;
b) il Tribunale presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;
g) l'indicazione del professionista delegato alla vendita della procedura;
h) la data (11.2.2027) e l'ora (11.00) fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
i) il prezzo offerto e l'impegno al pagamento del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione;
j) l'importo versato a titolo di cauzione con il numero di CRO del bonifico con causale "cauzione RGE 59/2026" effettuato per il suo versamento, la data e l'orario del versamento;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
m) l'eventuale recapito telefonico e indirizzo email.
Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art. 12 c. 4 e 5).
L'offerta 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. L'offerente, pertanto, dovrà utilizzare una casella di posta elettronica certificata di cui sia titolare.
Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
Si precisa che la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Trib. di Mantova, Proc. esec. n. 59/2026", IBAN: IT91A0707611500000000305709.
Nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, con accredito sul c/c del beneficiario **3 giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) dell'**8 febbraio 2027**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.
DISCIPLINA DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA
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 nel bando di vendita.
IN CASO DI UNICA OFFERTA
Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, sarà senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato opererà come segue:
a) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, 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);
b) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
c) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso del successivi esperimenti di vendita, sempre in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista delegato darà seguito all'aggiudicazione quando non siano presentate istanze di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base.
IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE
In caso di più offerte si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti presenti fisicamente o connessi telematicamente, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci non inferiori ad **€ 3.000,00** con le modalità previste per la vendita sincrona mista, secondo la quale i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo (**1 minuto dall'offerta precedente**), sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.
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. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, aggiudicherà a favore del miglior offerente, ai sensi dell'art. 573, comma III, c.p.c., oppure, nel caso di più offerte dello stesso prezzo, disporrà la vendita a favore di colui che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, alleghi la cauzione di maggiore entità.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

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

In caso di mancata aggiudicazione, le somme a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite ove depositate tramite assegno circolare, mentre saranno bonificate alle coordinate indicate nell'offerta, se versate tramite bonifico.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Le imposte per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura (verranno cancellate solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.), ma saranno anticipate dall'aggiudicatario per essere, poi, restituite.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Il tutto in base al Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227.

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

Nello stesso termine (entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva o nel termine minore eventualmente indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà effettuare, sempre mediante bonifico sul conto della Procedura, un deposito pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene e per l'anticipazione delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (spesa quest'ultima che sarà, poi, restituita all'aggiudicatario perché a carico della Procedura), **salvo diverso conteggio che sarà comunicato all'aggiudicatario tempestivamente dal Professionista delegato.**

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

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.

L'aggiudicatario, al momento del pagamento del saldo, dovrà comunicare per iscritto al Professionista Delegato eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc) e produrre la relativa documentazione.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità *ex* art. 490 c.p.c., quanto all'ordinanza di delega, al presente avviso, alla perizia e agli ulteriori allegati, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti web www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it., www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it e www.entietribunali.it, www.ivgmantova.it, www.asteannunci.it e www.progess-italia.it.

In caso di esito negativo della vendita, il Professionista delegato provvederà a fissare una successiva vendita, ai sensi degli artt. 587 e 591 c.p.c.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero presso il Tribunale di Mantova, Via Poma, 11, ovvero presso la CASA delle ASTE di Mantova, in via Primo Maggio N. 3, San Giorgio di Mantova (MN), sede dell'I.V.G., quando specificamente previsto nell'ordinanza di delega;
- 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;
- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1

Giudiziarie di Mantova (PRC FNC 50L27A 241T) - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694 email: immobiliaremantova@sovemo.com).
- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma V, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche).
Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:
- presso il Custode - So.Ve.Mo. S.r.l. (tel. 0376.220694);
- la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova;
- lo studio del Professionista delegato Dott. Andrea Girelli, in Mantova Via Pietro Verri, 1, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 – Tel. 0376/246611.
Mantova, 22.10.2026
IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott. Andrea Girelli

Firmato Da: GIRELLI ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e02c1