TRIBUNALE DI MANTOVA
PROCEDURA N. 3213/2024 R.G. VOL.

GIUDICE UNICO DOTT. CESARE GIOSUE' CARETTA
CURATORE AVV. PAOLA CUZZOCREA

AVVISO DI VENDITA
(quarto esperimento)

Si comunica che il Curatore della Procedura in epigrafe intende procedere a vendita competitiva del seguente bene:

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO IN CONDOMINIO RESIDENZIALE, SITO IN MANTOVA, QUARTIERE CASTELNUOVO ANGELI, VIA CESARE BOLDRINI N. 18, CON ANNESSO POSTO AUTO SCOPERTO.

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:

Foglio 44, part. 578, sub. 73, cat. A/2, classe 2, cons. 4 vani, sup. cat. totale mq.73, rendita €. 485,47, ubicazione Via Cesare Boldrini n. 18/A, piano secondo; part. 578, sub. 48, cat. C/6, classe 3, cons. 14 mq., rendita €. 39,77, ubicazione Via Cesare Boldrini n. 16/A, piano terra.

Bene gravato da diritto di abitazione.

Prezzo base euro 27.000,00=, oltre imposte di legge.

Beni meglio identificati e descritti nella perizia di stima del Geom. Stefano Minetto in data 14 novembre 2025, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Trattasi di vendita coattiva e non consensuale, equivalente a tutti gli effetti a quella effettuata all'esito del procedimento di cui agli artt. 555 e seguenti del codice di procedura civile.
2) Tutte le spese e imposte di trasferimento sono a carico dell'acquirente, così come gli oneri fiscali di legge. Dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente anche la voltura catastale e le cancellazioni delle formalità precedentemente iscritte e trascritte nei Registri immobiliari.
3) Il prezzo di vendita è riferito al singolo lotto non frazionabile e non potrà essere inferiore a quello base.
4) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
5) L'atto di vendita dell'immobile verrà stipulato avanti a notaio indicato dal Curatore, fermo restando che ogni spesa relativa al trasferimento e quindi anche le spese, il compenso ed ogni somma dovuta al notaio saranno a carico dell'acquirente.
6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine suddetto, la cauzione verrà incamerata e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento alla procedura della differenza.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

7) Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, in Borgo Virgilio (MN), via Cisa n.95, entro e non oltre le ore 12 del giorno 9 dicembre 2026.

8) La busta dovrà contenere, oltre all'offerta dichiarata irrevocabile, un assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a "Eredità giacente n. 3213/24 RG Vol. Tribunale di Mantova".
9) L'offerta dovrà contenere l'indicazione del lotto cui si riferisce, le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, l'indicazione del prezzo offerto ed il recapito dell'offerente (telefono o *e-mail*), e sarà inefficace se inferiore al prezzo base indicato.
La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "Offerta d'acquisto per i beni dell'eredità giacente n. 3213/24 RG Vol. Tribunale di Mantova", con l'indicazione del lotto a cui si riferisce.

GARA TRA GLI OFFERENTI

10) Al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, ogni offerente sarà tenuto a consentire la verifica delle proprie generalità e, prima della eventuale gara tra più offerenti o della lettura del verbale di aggiudicazione in caso di unico offerente, a sottoscrivere la dichiarazione di veridicità dei dati comunicati e l'integrale accettazione del Regolamento di vendita di cui alle clausole che precedono.
11) Nel caso venga formulata più di un'offerta valida, alle ore 10.30 del giorno 10 dicembre 2026, presso lo studio del Curatore, in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n.95, verranno esaminate le offerte e verrà ivi immediatamente indetta tra tutti gli offerenti una gara avanti il Curatore; l'eventuale gara partirà dall'offerta più alta con rialzi minimi di euro 2.000,00. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta.
12) La vendita si concluderà con la stipula del relativo contratto con l'aggiudicatario.
13) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.
14) In caso di presenza dell'unica offerta valida già in possesso della Procedura, si procederà, previa accettazione dell'offerta medesima, all'aggiudicazione dei beni all'offerente.
15) Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara.

PUBBLICITA'

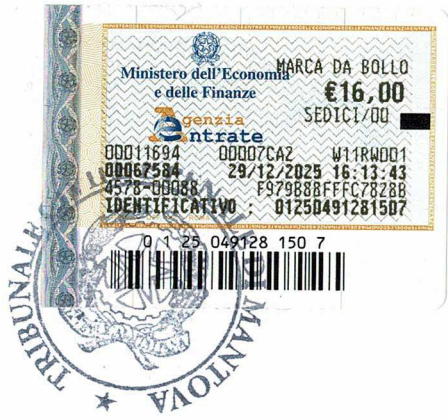
16) Il presente avviso di vendita viene pubblicato sul *Portale delle Vendite Pubbliche* e siti internet *www.ilcaso.it, sezione vendite competitive,* e www.liquidagest.it, *Astegiudiziarie.it*, *Astalegale.net,* almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

Maggiori informazioni presso il Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, con studio in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n. 95, Tel. 0376 281361, e-mail avvocato.cuzzocrea@gmail.com.

Mantova, 2 novembre 2026
Il Curatore Avv. Paola Cuzzocrea

Comune di Mantova

Provincia di Mantova



STIMA SINTETICA

inerente il bene immobile facente parte del complesso residenziale di tipo condominiale, situato in Comune di Mantova (MN), quartiere Castelnuovo Angeli, Via Cesare Boldrini civico n° 18.

Mantova (MN), lì 14-11-2025

IL TECNICO

Geom. Stefano Minetto

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail s.minetto@alice.it

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Descrizione urbanistica
L'immobile oggetto della presente, facente parte di edificio plurifamiliare di natura condominiale ubicato nel Comune di Mantova (MN) - quartiere Castelnuovo Angeli, con accesso dalla pubblica Via Cesare Boldrini al civico n° 18, é ricompreso nella zona individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come z.t.o. - "Trasformazioni del tessuto consolidato" - Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato, di cui agli artt. D23, D43, D44 e D45 delle n.t.a., ricadente in "Abiti a sensibilità paesaggistica alta" di cui alla scheda 4.3 del PR di P.G.T., ovvero "Ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi", come meglio specificato nella documentazione urbanistica che si allega alla presente (**ALLEGATO 003**).

Descrizione fisica
Trattasi di bene immobile consistente in porzione immobiliare attualmente abitata dalla vedova Sig.ra Shevchenko Vira, facente parte di edificio plurifamiliare di natura condominiale dotato di ascensore, sito nel Comune di Mantova (MN) in Via Cesare Boldrini con accesso pedonale al civico n° 18, costituita da : n° 1 unità immobiliare adibita ad appartamento di civile abitazione ubicata al piano secondo composta da n° 1 zona living con cucina (soggiorno e cucina), ripostiglio, disimpegno, n° 1 camera da letto singola, n° 1 camera da letto doppia, n° 1 bagno, n° 1 balcone; al piano terra : n° 1 posto auto scoperto ubicato nell'area cortiliva condominiale, oltre alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio condominiale.
Lo stato di conservazione e manutenzione della porzione immobiliare in oggetto, avente grado normale delle finiture e facente parte di un complesso immobiliare realizzato verosimilmente tra il 2006 ed il 2007, risulta essere buono come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Comune di Mantova, Catasto Fabbricati, foglio 44 : particella 578, subalterno 73, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 73 m², rendita € 485,47, ubicazione Via Cesare Boldrini n. 18, piano secondo; particella 578, subalterno 48, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², rendita € 39,77, ubicazione Via Cesare Boldrini n. 16/A, piano terra.
Il tutto attualmente intestato a : Sarzi Roberto nato a Fontanella (BG) il 23/03/1947, codice fiscale SRZ RRT 47C23 D672A, proprietario di nuda proprietà e di usufrutto con quota indivisa per 1/1, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

B) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente e delle relative pertinenze, si adottano come parametro le superfici catastali desunte dalle visure effettuate. Da indagini di mercato svolte e da informazioni assunte presso operatori tecnici e commerciali del

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail s.minetto@alice.it

luogo, i valori OMI rilasciati dall'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 004**) risultano essere allineati con i valori medi di mercato attuale della zona, per immobili simili o assimilabili.

VALORE APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
(foglio 44, particella 578, subalterno 73)

Tenuto dunque conto della recente epoca di costruzione del bene immobile, accertato il grado normale delle finiture e l'ubicazione rispetto al centro storico del Comune di Mantova, considerate le necessarie informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, esaminate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/m² 1.500,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto.

Valore attuale di mercato dell'immobile
m² 73,00 x €/m² 1.500,00 = **€ 109.500,00**

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO
(foglio 44 particella 578, subalterno 48)

Non essendo presente in zona un mercato per tali tipologie di immobili, il sottoscritto calcola il più probabile valore unitario attuale di mercato ottenuto dalla media dei valori di mercato OMI rilasciati dall'Agenzia delle Entrate previsti per le autorimesse, stato conservativo normale, applicando un coefficiente di adeguamento pari a 0,33 in funzione delle dimensioni del bene in oggetto e della sua ubicazione/posizione, ovvero determinato come di seguito specificato :
[(€/m² 700 + €/m² 950) : 2] x 0,33 = €/m² 272,25

Valore attuale di mercato dell'immobile
m² 14,00 x €/m² 272,25 = **€ 3.811,50**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI

Dal valore complessivo dei beni immobili occorre detrarre il valore del diritto di abitazione a favore della Sig.ra Shevchenko Vira quale coniuge del de cuius Sig. Sarzi Roberto, attualmente residente nell'immobile in oggetto, applicando un coefficiente pari a 0,45 rapportato alla relativa età anagrafica (anni 67), coefficiente desunto dalle tabelle attuariali che si allegano (**ALLEGATO 005**).

Valore di mercato appartamento di civile abitazione
m² 73,00 x €/m² 1.500,00 = € 109.500,00

Valore di mercato posto auto
m² 14,00 x €/m² 272,25 = € 3.811,50

Valore complessivo = € 113.311,50

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail s.minetto@alice.it

A dedurre valore diritto di abitazione
Shevchenko Vira (anni 67) = € 109.500,00 x 1/1 x 0,45 = **€ 49.275,00**

Valore di mercato al netto del valore del diritto di abitazione
€ 113.311,50 - € 49.275,00 = **€ 64.036,50**

Arrotondato a = **€ 64.000,00**

Si precisa che l'incarico ricevuto non comprende gli accertamenti relativi alle eventuali difformità catastali ed urbanistiche, pertanto lo stesso si basa sulla documentazione reperita telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate.

Mantova (MN), lì 14-11-2025

IL TECNICO

Geom. Stefano Minetto

Allegati :
001) riproduzioni fotografiche;
002) documentazione catastale;
003) documentazione urbanistica;
004) quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
005) tabelle attuariali.

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail s.minetto@alice.it