

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2024 R.G.E.  
PROMOSSA DA NPLIFE EXECUTIVE SRL**

\*\*\*

**AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il professionista delegato Avv. Roberto Cuva,

**V I S T O**

il provvedimento emesso in data 08/10/2024, con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bernardi Mauro Pietro, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che ha delegato il sottoscritto ha delegato il sottoscritto al compimento delle operazioni di vendita degli immobili inerenti all'esecuzione indicata in epigrafe,

**A V V I S A**

che il giorno **22/05/2025 ore 14:00** presso la Casa delle Aste di Mantova nella sede dell'IVG di Mantova, sita in San Giorgio di Mantova (MN), via Primo Maggio n. 3, (gestore incaricato: Aste Giudiziarie InLinea SPA) avrà luogo la vendita senza incanto, di cui all'art. 570 e segg. c.p.c., con modalità telematica sincrona mista, della piena proprietà degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** – Piena proprietà di unità immobiliare costituita da villetta con area cortiva disposta su due livelli con sottotetto accessibile dal piano primo a mezzo scala removibile, con annessa autorimessa pertinenziale di cui al Bene 2, con accesso pedonale e carraio ubicato in Località Stradella, nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani, il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello al **foglio 24, mappale 293, sub. 3, Categoria A7, Classe 3, vani 9, mq 317,80, Rendita € 969,62, piano T-1-2.**

**Bene N° 2** – Piena proprietà di autorimessa coperta ubicata al piano terra in adiacenza alla villetta (bene 1) e con essa direttamente comunicante, sita in Località Stradella nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani, piano T, il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello, al **foglio 24, mappale 293, sub. 2, Categoria C6, Classe 1, mq 32, Rendita € 47,93, piano T.**

Le unità immobiliari confinano, fatti salvi ulteriori e migliori confini, procedendo da nord in senso orario con mappale 457, mappale 625, mappale 294, via Don Bolzani, mappali 414 e 413.

La villetta, in discreto stato di conservazione, è costituita al piano terreno da portici, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, al piano primo da soppalco con ampio ripostiglio, disimpegno due camere, bagno, guardaroba e terrazze, dal piano primo e possibile accedere al sottotetto mediante scala removibile.

Alcune opere di finitura non sono mai state ultimate, quali la pavimentazione dei porticati e del vialetto di ingresso, i rivestimenti dei relativi pilastri, l'illuminazione esterna, la posa dei cancelli (pedonale e carrabile), l'eventuale piantumazione dell'area verde. Si precisa inoltre

che la recinzione esterna verso via Bolzani è incompiuta e danneggiata, mentre la mancanza di idonea impermeabilizzazione e finitura delle pavimentazioni esterne ha provocato nel tempo degradi diffusi, con particolare riguardo alle zone di scolo dei pluviali, l'accesso all'autorimessa (basculante) non è funzionante. In corrispondenza degli intradossi sottostanti le terrazze e in corrispondenza dei loro perimetri al piano primo si rilevano distacchi e degradi che indicano la presenza di criticità per quanto riguarda la manutenzione delle impermeabilizzazioni e/o lo scolo delle acque piovane e la maggior parte degli scuretti esterni richiedono interventi di manutenzione.

L'area cortiva costituisce area di manovra funzionale all'accesso all'autorimessa.

L'immobile risulta realizzato in area residenziale Area C3 Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa, ambito a sensibilità paesaggistica bassa, classe di fattibilità geologica: seconda (con modeste limitazioni) (aree pianeggianti con probabile presenza di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali per la soggiacenza della falda, a causa delle escursioni della piezometrica), zona di pericolosità sismica locale z4a/zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Sussiste una servitù di acquedotto a favore del Consorzio Acquedotti Mantova e Uniti, in forza di atto in data 05.04.1993 n. 46768 di rep. Cavandoli trascritto a Mantova il 04.05.1993 n.3498/2288. Inoltre sussiste Convenzione urbanistica stipulata con atto 15.02.1996 n. 44032 di rep. Dott. Omero Araldi, trascritto a Mantova l'11.03.1996 ai n. 2237/1634 che prevede a carico di parte venditrice: spese e oneri opere di urbanizzazione primaria come da convenzione, a carico acquirente: in ragione di quota, come da convenzione, oneri e tributi, oneri urbanizzazione secondaria; a carico acquirente: in ragione di quota, come da convenzione, oneri, contributi e tasse richiesti da Consorzio di Bonifica competente relativi alla bonifica e all'irrigazione; ripartizione nella misura di 1/2 tra i confinanti delle spese per recinzioni est e ovest e costituite da muretto di calcestruzzo di ml 0,50- 0,70 poggiante su adeguate fondazioni e sovrastante rete plastificata posta a cavaliere della linea di confine e recinzione fronte strada e nord in fregio al mappale 285 totalmente a cura della parte acquirente.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente a seguito di presentazione di nuova scheda di variazione del 05/09/2024 Pratica n. MN0104190 con la quale il perito estimatore ha rappresentato i locali guardaroba/disimpegno al piano primo e la soffitta al piano secondo, con corretta indicazione dell'area cortiva.

Non vi è la conformità dello stato dei luoghi alla documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelbelforte (MN) costituita da: PRATICA EDILIZIA N. 24 DEL 1998 per "costruzione casa di civile abitazione", PRATICA EDILIZIA N. 13 DEL 1999 per "realizzazione di bifamiliare", PRATICA EDILIZIA N. 15 DEL 2004 per "realizzazione opere di finitura in casa di civile abitazione unifamiliare al grezzo concessionata con CE 13 del 05.05.1999 scaduta in data 12.05.2002", DENUNCIA C.A. DEL 23.11.2007 prot. 7554.

L'immobile, la cui costruzione non è antecedente al 01/09/1967, non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Nell'appartamento sono state riscontrate le seguenti difformità: la



**DISCIPLINA DELLA VENDITA**

1) La vendita sincrona mista avrà luogo il giorno **22/05/2025 ore 14:00** presso la Casa delle Aste di Mantova, sita in San Giorgio Bigarello (MN), via Primo Maggio n. 3.

2) Per il lotto posto in vendita è stato determinato il prezzo base d'asta e l'offerta minima come segue:

**LOTTO UNICO: Prezzo base euro 138.000,00 - Offerta Minima euro 103.500,00;**

3) Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12:00 del giorno 16 maggio 2025**, alternativamente:

a) **in via telematica, in bollo** (il file della distinta di versamento dell'imposta di bollo deve essere allegato all'offerta), in conformità a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 e da depositarsi secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati



nonché del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nonché del rappresentante legale/assistente unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace, nonché la fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale/volontario se l'offerente è una persona giuridica/ente. Per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea sarà necessario allegare la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia.

- c) la fotocopia della visura camerale aggiornata relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;
- d) l'indicazione della procedura esecutiva, del lotto oggetto dell'offerta d'acquisto nonché dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, arrotondato all'unità di Euro, che potrà essere inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto, del modo e del tempo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g) per la sola offerta redatta in formato cartaceo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Mantova, con espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.
- h) **per la sola offerta telematica** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**. Se l'offerta è depositata in forma cartacea la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno bancario circolare o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), non trasferibile intestato al Professionista delegato ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 11330523 aperto presso la "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa", Filiale di Mantova, intestato alla presente procedura (IBAN IT12J0103011509000011560060) indicando nella causale il numero della procedura, il numero del lotto per il quale l'offerta è presentata ed il termine "cauzione".

Se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul predetto conto corrente. Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda e quindi **entro il 12 maggio 2025**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

4) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per





valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc.), producendo la relativa documentazione. L'anticipazione degli oneri accessori è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

**10)** 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.

**11)** L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura della procedura. Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Ai sensi art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, in vigore dal 10/03/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso 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, nonché gli oneri tributari conseguenti all'acquisto.

**12)** L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, precisandosi che 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 la mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di ogni genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 nella relazione tecnica di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

**13)** L'immobile è libero e l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.

**14)** Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserzione nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e contestualmente verrà pubblicato ex art. 570 c.p.c. a cura del Professionista Delegato unitamente alla perizia di stima ed all'Ordinanza di delega sul quotidiano la "La Gazzetta di Mantova" e su rete internet ex art. 490 c. 2 c.p.c. agli indirizzi [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente"), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it), e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Subito.it](http://Subito.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

**14)** 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.

**15) Custode nominato**, in sostituzione del debitore, del bene oggetto di vendita è il Direttore

dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T) che potrà essere contattato a mezzo mail dell'indirizzo immobiliare.mantova@sovemo.it o al numero di telefono 0376220694 e le **richieste di visita degli immobili** potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.

#### **FATTA AVVERTENZA**

- che ai sensi del Reg UE n. 679/2016 (Regolamento Generale sulla Protezione Dati) la raccolta dei dati degli offerenti è lecita in quanto necessaria all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento (art. 6, lett e);
- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 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 nel luogo indicato 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, ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- che in caso di insufficienza delle notizie di cui agli artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero di violazione della normativa urbanistico-edilizia tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario degli immobili oggetto di vendita potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge n. 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere acquisite presso il Professionista delegato (E-mail [avvocatorobertocuva@gmail.com](mailto:avvocatorobertocuva@gmail.com) – Tel. 0376/223645), nonché presso il custode giudiziario o presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova, da chiunque vi abbia interesse.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 482 C.P.C., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Mantova, 12/03/2025

Avv. Roberto Cuva