

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14 L. 3/2012 N.
8/2021 R.G.F.

Giudice Delegato: Dott. Andrea Gibelli
Gestore della Crisi e Liquidatore Avv. Giovanni Toffali

BANDO DI VENDITA

Il sottoscritto Gestore della Crisi e Liquidatore, Avv. Giovanni Toffali, con studio in Brescia, Via Malta n. 10

VISTO

il decreto in data 29.09.2021 con cui il Tribunale di Mantova, nella persona del Giudice Delegato, dott. Andrea Gibelli, ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione del patrimonio in epigrafe indicata e nominato il liquidatore nella persona dell'Avv. Giovanni Toffali, autorizzandolo in particolare a predisporre un bando per l'affitto dell'azienda;

RITENUTO

opportuno procedere con la vendita dell'intero complesso aziendale comprendente:

- beni immobili
- beni mobili
- scorte vive
- scorte morte

Il tutto come meglio descritto nel prosieguo

VISTO ALTRESÌ

Il decreto in data 29.09.2021 con cui il Tribunale di Mantova, nella persona del Giudice Delegato, Dott. Andrea Gibelli, ha autorizzato il liquidatore a procedere al tentativo competitivo di affitto del ramo d'azienda sopra descritto,

PREMESSO CHE

Il debitore è titolare dell'azienda avente per oggetto le sopra specificate attività, comprensiva di ogni autorizzazione necessaria all'attività di coltivazione terreno e vendita di latte crudo.

Tanto premesso e considerato, il Liquidatore, Avv. Giovanni Toffali

DA' AVVISO

che il giorno **07 Novembre 2024, alle ore 09:30** e seguenti, presso la casa delle aste di Mantova, via I Maggio n. 3, San Giorgio Bigarello (MN), si procederà alla vendita degli immobili della Liquidazione del Patrimonio n. 8/2021.

Termine ultimo per il deposito delle offerte cartacee: **ore 12:00 del giorno 06 Novembre 2024.**

Gli interessati dovranno depositare le offerte entro il termine ultimo, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Mantova, via I Maggio n. 3, San Giorgio Bigarello (MN).

Termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche: **ore 12.00 del giorno 04 Novembre 2024.**

Le offerte vanno formulate e depositate, entro il termine ultimo, tramite il sito www.ivgmantova.fallcoaste.it.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE

Il compendio aziendale oggetto di vendita è costituito da UNICO LOTTO così composto:

Beni immobili:

1. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BAGNOLO S. VITO – CATASTO DEI TERRENI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	FG.	PART.	SUB.	PORZ	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			DEDUZ.	REDDITO	
							HA	ARE	CA		DOMINICALE	AGRARIO
1	49	40		-	SEMINATIVO	2		27	00	B3A	€ 25,24	€ 21,61
2	48	94		-	SEMINATIVO	2		08	20	B3A	€ 7,67	€ 6,56
3	48	95		-	SEMINATIVO	3		14	60	B3A	€ 11,39	€ 10,18
4	48	96		-	SEMINATIVO	3		18	70	B3A	€ 14,58	€ 13,04
5	48	97		-	PRATO	2		12	10	B3A	€ 4,12	€ 4,37
6	49	71		-	SEMINATIVO	2		06	10	B3A	€ 5,70	€ 4,88
7	48	55		-	SEMINATIVO	1		35	70	BVR;DO2R	€ 40,03	€ 32,27
8	49	24		-	SEMI. IRRIG.	2	1	34	00	BVR;DO2R	€ 160,28	€ 124,57
9	48	90		-	PRATO	2		09	50	B3A	€ 3,24	€ 3,43
10	48	91		-	SEMINATIVO	3		42	70	B3A	€ 33,30	€ 29,77
11	48	92		-	PRATO	2		08	40	B3A	€ 2,86	€ 3,04
12	48	93		-	SEMINATIVO	3		30	80	B3A	€ 24,02	€ 21,47
13	48	102		-	PRATO	2		14	10	B3A	€ 4,81	€ 5,10
14	48	145		AA	SEMI. IRRIG.	2		33	00	BVR;D02R	€ 39,47	€ 30,68
				AB	SEMINATIVO	1		11	04	BVR;D02R	€ 12,38	€ 9,98
15	48	149		-	SEMI. IRRIG	2		30	40	BVR;DO2R	€ 36,36	€ 28,26
16	49	73		-	SEMINATIVO	2	2	34	38	B3A	€ 219,10	€ 187,62
17	49	75		-	SEMINATIVO	2		12	28	B3A	€ 11,48	€ 9,83
18	48	250		-	SEMINATIVO	2		68	73	B3A	€ 82,00	€ 63,89

2. UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI BAGNOLO S. VITO – CATASTO DEI FABBRICATI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	FG.	PART	SUB.	CA T.	CLAS SE	CONS.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	49	228		C2	1	185 m2	217 m2	€ 82,17
2	48	230 231	1	A3	3	9,5 VANI	213 m2 escluse aree scoperte: 194 m2	€ 441,57

3	48	231	2	C2	7	5 m2	Totale: 5 m2	€ 6,46
4	48	150	1	D1				€ 6.696,00
	48	229 232	3	0				
5	48	42		C2	6	247 m2	Totale: 351 m2	€ 267,89

Beni mobili:

Beni mobili aziendali, scorte, titoli e relativa valutazione

Macchine e attrezzi

Trattore Same mod. Antares 110 cv	€ 12.000,00
Trattore Same mod. Explorer 90 cv	€ 10.500,00
Trattore Same mod. Centurion 75 cv	€ 5.500,00
Trattore Same mod. Minitauro 45 cv	€ 3.500,00
Trattore Fiat OM mod. 750	€ 3.500,00
Carro miscelatore Mutti (semovente)	€ 10.500,00
Ranghinatore "Fella" (anno 2000)	€ 4.500,00
Voltafieno "Fella" (anno 2000)	€ 4.500,00
Falciaccondizionatrice laterale BCS 2,80, 6 dischi (anno 2010)	€ 2.200,00
Estirpatore 5 ancore "Rossetto" (anno 1990)	€ 2.000,00
Erpice rotante Maschio 3.00 m (anno 1990)	€ 2.300,00
Muletto a sbalzo (fuori norma)	€ 500,00
Rotolone per irrigazione REINBOW con motopompa (tubo m 500 d 135) - riferito motore da rifare -	€ 5.000,00
Rotolone per irrigazione NETTUNO (oltre 30 anni)	€ 4.000,00
Carro auto caricante per balloni "Silvercar" 12 balloni	€ 7.000,00
Aratro "Scalmana" 9 q.li, trivomere (voltaorecchio)	€ 2.500,00
Rotopressa balloni FERABOLI mod. LT265 (20.000 balloni)	€ 7.500,00
Spandiletame "Annovi" (anno 1980 circa)	€ 1.500,00
Escavatore trainato (tipo scavafossi/caricaletame) -riferito motore da revisionare -	€ 500,00
TOTALE MACCHINE E ATTREZZI	€ 89.500,00

Attrezzature officina

Compressore aria	€ 150,00
Saldatrice "a filo"	€ 250,00
Chiavi e minuteria	€ 300,00
Flessibile	€ 100,00
Trapano	€ 100,00
n. 2 motoseghe legna	€ 200,00
TOTALE	€ 1.100,00

Impianti tecnologici e altre dotazioni tecniche

Impianto mungitura completo di vasca inox 30 q.li circa	€ 8.000,00
n. 4 Silos mangime verticali in vetroresina (datati) con n. 2 coclee	€ 500,00
Serbatoio gasolio ditta FENZI capacità litri 5.000 (non conformi ultime norme vasca contenimento)	€ 700,00
TOTALE IMPIANTI	€ 9.200,00

Si ritiene opportuno rilevare che parte delle macchine, attrezzature e impianti sono da considerare fuori norma o comunque meritevoli di significative manutenzioni o adeguamenti. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione.

Scorte vive

L'Azienda Agricola è identificata da ATS Valpadana Regione Lombardia con codice allevamento 003MN124 Distretto Medicina Veterinaria di Mantova.

Dal registro carico-scarico aziendale tenuto ex D.P.R. 31/01/2002 s.m.i., risultano in capo al debitore gli animali elencati nell'allegato elenco dell'anagrafe bovina.

Ai fini della valutazione si è provveduto a raggruppare gli stessi per categoria zootecnica, con riferimento specifico alla loro potenziale collocazione sul mercato.

Da ciò:

n. 65 vacche "Frisona" o "Frisona Italiana" in lattazione (€ 1.000/cad)	€ 65.000,00
n. 22 vacche "Frisona" o "Frisona Italiana" in "asciutta" (€ 1000,00 cad.)	€ 22.000,00
n. 10 manze (pronte ingrav.) (€ 1000,00/cad)	€ 10.000,00
n. 5 manze (€ 700,00/cad)	€ 3.500,00
n. 13 manzette (€ 500,00/cad.)	€ 6.500,00
n. 7 vitelli (300,00/cad.)	€ 2.100,00
n. 7 vitelli (100,00/cad.)	€ 700,00
Totale scorte vive	€ 109.800,00

Scorte morte

Alla data del sopralluogo effettuato sono stati rinvenuti foraggi e paglia, mangimi (nucleo mix zootecnico) in silos (la cui quantità è stata stimata), e, a magazzino, un modesto quantitativo di farmaci veterinari e integratori oltre a detergenti e prodotti per la sala mungitura.

La quantità e la tipologia delle merci indicate sono da ritenersi quale giacenza media presso il complesso aziendale.

Il tutto come di seguito elencato e valutato:

Foraggi e mangimi:		valore di stima
Erba medica (vari tagli)	100 rotoballe	€ 3.000,00
Paglia	100 rotoballe	€ 1.300,00
Mangimi e affini		€ 8.000,00
Farmaci e integratori		€ 1.000,00
TOTALE		€ 13.300,00

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DEL COMPLESSO AZIENDALE

L'Azienda Agricola svolge la propria attività servendosi degli immobili (terreni e fabbricati) di proprietà dei soci. Al centro aziendale, posto in corte rurale costituita da più fabbricati si accede da rampa dell'argine maestro di Po, tramite unico ingresso carrabile, che immette nella corte comune nella quale trova collocazione un fabbricato di recentissima costruzione destinato a deposito/rimessa e, proseguendo a mano destra, l'abitazione e relativi fabbricati minori pertinenziali, con annesso ulteriore fabbricato destinato a deposito (parzialmente demolito). Attraversando detta corte ci si immette nell'area esclusiva destinata ad allevamento ove si trovano una rimessa (contigua ad altri corpi di fabbrica) attualmente destinata ad officina, una tettoia deposito foraggio in carente stato di conservazione e manutenzione, e due fabbricati destinati a stalla con

relativi annessi: da un lato sala mungitura, sala latte e connessi, dall'altro concimaie, tettoie vitelli, trincea insilato e alcune ulteriori dotazioni tecniche accessorie. All'estremità nord vasca liquami in cemento armato di recente realizzazione.

In particolare:

- Abitazione: edificio in muratura di mattoni a due piani fuori terra della superficie di 150mq circa, affiancata da edificio occupato da locali accessori all'abitazione della superficie di 120 mq circa.

- Deposito attrezzi: trattasi di fabbricato di recente realizzazione, con muratura in pannelli prefabbricati, copertura in tegole di cemento, con triplo accesso lato corte protetto da serramento metallico e pannello coibentato. Superficie 185 mq circa.

- Officina: 60 mq

- Stalla: fabbricato destinato a ricovero bovini da latte a stabulazione libera, realizzato con muratura in blocchi di cemento e tetto a due falde con struttura in travetti c.a. con interposti tavelloni in cotto e tiranti in ferro (a formare una sorta di capriata con catena ottenuta da tirante/tondo in ferro), della superficie detto edificio di complessivi 725 mq dei quali una porzione di 64 mq circa occupati da locale sala mungitura. Superficie netta stalla mq 661 circa. Il fabbricato necessita di opere di manutenzione sia con riguardo a agli elementi strutturali (che necessitano anche di consolidamenti) che con riguardo alle opere di finitura (pavimenti in battuto di c.a. sgretolati, trattamenti a tirantature in ferro evidentemente interessate da fenomeni corrosivi) oltre che di una generale revisione e miglioramento delle dotazioni impiantistiche soprattutto con riferimento all' impianto elettrico.

Dotazione tecniche stalla

Sala mungitura: locale della superficie di circa 64 mq, ottenuto da vano ricavato nel fabbricato destinato a stalla, dalla stessa separata con muratura in blocchi di cemento, con doppia corsia da 6 posti ciascuna, rialzata rispetto alla corsia centrale destinata all'operatore. Strutture divisorie realizzate con tubi metallici. La sala di mungitura della superficie di mq 20 circa è dotata di sistema "trasporto latte" collegato a cisterna inox raccolta latte collocata nell'adiacente sala latte, dotata di opportuni lavandini e servizi igienici per gli operatori, generatore di calore, ecc.

- Stalla/deposito foraggi: fabbricato di più recente costruzione della tipologia dei capannoni prefabbricati in c.a., con struttura costituita da pilastri in cemento armato prefabbricato con sovrapposti travi a boomerang che sorreggono "tegoli" affiancati a realizzare solaio di copertura, quest'ultima ottenuta da manto di tegole in cotto. Il fabbricato, aperto ai lati, è stato edificato in affiancamento alla stalla precedentemente descritta e alla stessa connesso dal punto di vista funzionale, destinato in parte a zona cuccette ed in parte a deposito/stoccaggi foraggi, deposito carro unifeed e trattori destinati alle operazioni di stalla. Superficie complessiva mq 1160 circa. Il fabbricato si presenta in buone condizioni, necessita di opere di miglioramento sismico ai nodi travi-pilastro e di manutenzione e pulizia alle pavimentazioni dell'area deposito foraggi e alle aree circostanti.

- Tettoia stoccaggio foraggi: trattasi di tettoia di costruzione datata, in corpo di fabbrica separato rispetto ai precedenti edifici, destinata al ricovero dei foraggi, ottenuta da struttura metallica e copertura in lastre di fibrocemento-amianto. Stato di conservazione precario, necessita di manutenzione con opere di miglioramento e consolidamento strutturale, trattamento della struttura metallica, completa sostituzione del tetto (con relativo smaltimento delle lastre tipo "eternit") e ricopertura con pannello sandwich o similari.

Necessita inoltre di rifacimento della pavimentazione in battuto di cemento e di ripristino delle aree limitrofe. Superficie complessiva di mq 320 circa.

- Tettoie vitelli: strutture assai precarie ottenute con travature in legno sorrette da pilastri realizzati con travi in ferro ancorati a murature di ex trincee insalato orizzontali. Coperture in lastre di materiale plastico, in parte divelte, che necessitano di rifacimento completo e senz'altro di miglioramenti strutturali. Superficie complessiva mq 278 circa.

- Altre strutture aziendali accessorie: (concimaia 80 mq, trincea orizzontale 490 mq, vasca liquami 1200 mc)

- Terreni agricoli: prevalentemente destinati a colture foraggere per l'allevamento bovini, sono in parte posti in territorio golenale (golena del fiume Po) (Ha 04.40.00circa, 14 b. m. c.a) ed in parte (Ha 2.19.70c.a, 7 b. m.), posti in prossimità della corte. I terreni ubicati in golena si trovano in prossimità dell'arginello golenale di protezione oltre il quale vi è direttamente il corso del fiume Po. La prossimità all'acqua li rende evidentemente esposti a fenomeni di difficoltà di scolo, risorgiva ed eventuali fontanazzi per buona parte delle stagioni meteorologicamente più instabili, con la conseguenza di parecchie limitazioni nei termini di un loro utilizzo agronomico e della loro produttività nei mesi estivi. Ciò ancor più ove si tenga in considerazione la precarietà in termini di possibilità di irrigazione degli stessi.

Ne consegue, con tutta evidenza un impatto fortemente negativo relativamente alla loro commerciabilità.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Dott. Filippo Poltronieri allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA:

La gara senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

Prezzo base: Il prezzo base è pari a **€ 334.687,50** annui oltre IVA di legge.

Offerta minima (riduzione del 25% base d'asta) pari a **€ 251.015,63** oltre IVA di legge.

Modalità di partecipazione offerta cartacea

Gli offerenti dovranno presentare entro le ore **12:00 del giorno 06 Novembre 2024** l'offerta in busta chiusa contenente:

- modulo offerta compilato e firmato;
- fotocopia di carta di identità o altro documento valido di identificazione del medesimo, ovvero in caso di società offerente, visura della Camera di Commercio, da cui risultino i poteri conferiti al presentatore dell'istanza allegando le eventuali delibere necessarie;
- l'indicazione del lotto e l'accettazione delle condizioni di vendita e la dichiarazione di conoscenza delle risultanze di perizia. Al riguardo si precisa che l'immobile viene ceduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna e che si tratta di vendita forzata, con conseguente applicabilità della relativa disciplina ivi incluso l'art. 2922 C.C.
- n. 1 a/c non trasferibile intestato a "PROC. SOVRAINDEBITAMENTO N. 8/2021 SOCIETA' AGRICOLA LA CORTE" pari al **10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione;
- n. 1 a/c non trasferibile intestato a "SO.VE.MO. SRL" pari al **2% del prezzo offerto oltre IVA 22%**, a titolo diritti d'asta;

Modalità di partecipazione offerta telematica

Gli offerenti dovranno formulare entro le **ore 12.00 del giorno 04 Novembre 2024** l'offerta telematica, seguendo le indicazioni fornite dal gestore vendita telematica www.ivgmantova.fallcoaste.it;

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario intestato a "PROC. SOVRAINDEBITAMENTO N. 8/2021 SOCIETA' AGRICOLA LA CORTE", causale: "nome e cognome offerente, lotto unico asta del _____", IBAN: IT80 T056 9611 2030 0000 3363 X67 di importo pari al **10% del prezzo offerto**.

I diritti d'asta dovranno essere versati mediante bonifico bancario intestato a "SO.VE.MO. SRL" causale: "diritti asta Liq. Patr. n. 8/2021", IBAN: IT30Q0707611500000000302624 di importo pari al **2% del prezzo offerto oltre IVA 22%**

La vendita dovrà avvenire con le seguenti modalità

- 1) nella data ed ora indicate nell'avviso di convocazione, verifica da parte dell'I.V.G. della regolarità delle offerte depositate e, in caso di più offerte, esecuzione di una gara fra gli intervenuti a partire dall'offerta più alta fra quelle pervenute, con offerte minime in aumento di € 2.000,00;
- 2) aggiudicazione e successiva vendita a quello fra gli intervenuti che avrà presentato l'offerta più alta;
- 3) in presenza di una sola offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta il bene verrà aggiudicato all'unico offerente. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Liquidatore dispone che si proceda a un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni; (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze il bene è aggiudicato all'unico offerente
- 4) restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari nei tempi tecnici consentiti;

5) trasferimento della proprietà da effettuarsi entro 90 giorni dall'aggiudicazione mediante stipulazione di opportuno contratto di vendita in forma di atto pubblico redatto per ministero di un notaio scelto della procedura;

6) pagamento dell'intero prezzo, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare, contestualmente al trasferimento della proprietà;

7) diritto della procedura di incamerare definitivamente la cauzione in caso di inadempimento delle obbligazioni dell'aggiudicatario.

8) La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, come da perizie la procedura a leggere attentamente, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

9) Tutte le spese, compreso il compenso spettante all'Istituto Vendite Giudiziarie, pari al 2% + IVA (22%) sul prezzo di aggiudicazione a titolo diritti d'asta, nonché le spese notarili, l'IVA di legge se dovuta e/o imposta di registro, le imposte di trasferimento e gli oneri fiscali di legge, sono a carico dell'aggiudicatario; dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario anche la voltura catastale nonché le cancellazioni delle formalità precedentemente iscritte e trascritte. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti normative di legge.

10) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle condizioni sopra indicate, nonché la eventuale presa visione dei beni, cosicché non saranno accolte contestazioni al momento o successivamente all'aggiudicazione. I beni in vendita potranno essere visionati dagli interessati nel luogo di custodia previo accordo con il Liquidatore.

Maggiori informazioni potranno essere richieste in via telefonica allo [0306182512](tel:0306182512) o via e-mail all'indirizzo g.toffali@studiolegaletoffali.it o mediante consultazione nel sito internet www.pvp.giustizia.it.

Gli interessati potranno concordare le visite accedendo al sito www.pvp.giustizia.it e per ricevere ogni altra informazione pertinente rivolgersi agli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Via I° Maggio n. 3 San Giorgio di Mantova tramite telefono [0376/220694](tel:0376220694) o via mail riccardo@sovemo.com

Mantova, 18 Settembre 2024

Il Liquidatore

Avv. Giovanni Toffali

