

<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 92/2024

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1<sup>^</sup> vendita

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **notaio Laura Flisi**

#### VISTA

l'ordinanza in data 26 novembre 2024 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

#### DA' AVVISO AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.

che il giorno **19 marzo 2025** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

#### Lotto UNICO

Proprietà di fabbricato rurale, attualmente inagibile, e terreni agricoli, siti in Comune di Moglia, Via Benedetto Croce n. 10, il tutto censito come segue:

Comune di **MOGLIA (F267) (MN)**

#### Catasto Terreni

- \* foglio **22**, particella **40**, **seminativo cl. 2**, mq 900, RD 8,32, RA 7,44;
- \* foglio **22**, particella **162**, **sem irr arb cl. 2**, mq 4.056, RD 45,84, RA 38,75;
- \* foglio **22**, particella **165**, **seminativo cl. 2**, mq 940, RD 8,69, RA 7,77;

#### Catasto Fabbricati

\* foglio **22**, particella **149**, sub **1**, graffata con la particella **147**, sub **1**, la particella **148**, sub **1**, categoria **F/4**, Via Benedetto Croce n. 10, piano T-1;

#### Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moglia in data 26 settembre 2024

Certifica che

"\_OMISSIS\_"

*che l'area su menzionata risulta così destinata:*

*PGT Var 2/2018;*

*Foglio 22*

*Particelle 40-148-149-162*

*Destinazione urbanistica*

*AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio*

*Foglio 22*

*Particelle 147-165*

*AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti*

*PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3*

*Foglio 22*

*Particelle 40-148-149-162*



<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

*Destinazione urbanistica*

*AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio*

*Foglio 22*

*Particelle 147-165*

*AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti*

*PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 \_ riadozione 2024)*

*Foglio 22*

*Particelle 40-148-149-162*

*Destinazione urbanistica*

*AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio*

*Foglio 22*

*Particelle 147-165*

*AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti*

*\_OMISSIS\_*

#### **Stato occupazione**

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

*"Lotto unico: occupato dall'esecutato."*

#### **Perizia**

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, e nella successiva integrazione, attesta che:

*"\_OMISSIS\_"*

#### **LOTTO UNICO**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T*
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T*
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T*
- Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2*

*\_OMISSIS\_*

*CONFINI*

*BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T*

*Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 22 mapp. 40):*

*- nord: Map. 162;*

*- est: Map. 98;*

*- sud: Map. 147, 148;*

*- ovest: Map. 162;*

*BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T*

*Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 22 mapp. 162):*

*- nord: Map. 163;*

*- est: Map. 19, 98, 40;*

*- sud: Map. 147, 148;*

*- ovest: Map. 163;*

*BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T*

*Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 22 mapp. 165):*

*- nord: Map. 147;*

*- est: Map. 19;*



<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

- sud: Via Benedetto Croce, ed oltre terreni Map. 79;

- ovest: Map. 166;

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2**

*Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del compendio (Fig. 22 mapp. 147 sub. 1):*

- nord: Map. 162, 40;

- est: Map. 40, 98, 19;

- sud: Map. 165;

- ovest: Map. 164;

\_OMISSIS\_

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

\_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.*

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

\_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.*

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

\_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.*

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2**

\_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

*Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.*

*Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: Non erano presenti planimetrie catastali depositate in quanto trattasi di unità immobiliari in corso di definizione.*

\_OMISSIS\_

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.*

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio*



*fotografico.*

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.*

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2**

*L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.*

OMISSIS

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente coltivato. Su una parte dello stesso, in prossimità del Map. 148 (facente parte del medesimo lotto), vi era la presenza di rifiuti di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.*

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente coltivato. Su una parte dello stesso, in prossimità del Map. 148 (facente parte del medesimo lotto), vi era la presenza di rifiuti di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.*

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente incolto, adibito ad area cortiliva del compendio. In alcune zone dello stesso vi era la presenza di rifiuti e materiale di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.*

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2**

*Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.*

OMISSIS

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2**

*L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico compendio con più cespiti e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti la corte rurale, le unità immobiliari oggetto di pignoramento condividono l'area cortiliva identificata al mappale 147. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte,*



*così come ai sensi e per gli effetti di legge.*

OMISSIS

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima. Se non i resti di una modesta struttura lignea (si presume avesse la funzione di tettoia) per lo più crollata e priva di copertura, la stessa andrà smaltita.*

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima. Se non i resti di una modesta struttura lignea (si presume avesse la funzione di tettoia) per lo più crollata e priva di copertura, la stessa andrà smaltita.*

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T**

*Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.*

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2**

*L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.*

*A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Moglia (MN), effettuata in data 04/06/2024, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 13/08/2024 e 03/10/2024 le seguenti pratiche:*

*Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 147:*

- SCIA n. 2015/74 MGE prot. 1111 del 09/02/2015, riparazione danni e miglioramento/adequamento sismico di edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012;*
- Deposito cementi armati n. 452;*
- Pratica di ultimazione lavori SCIA n. 2018/19 riferita alla SCIA 2015/74;*
- Deposito cementi armati n. 587;*
- Pratica per agibilità di cui al procedimento 2020/55 MGE – SCIA agibilità con fine lavori e deposito relazione strutture ultimate e collaudo prot. 363804 del 16/06/2020;*
- Richiesta integrazioni comune per agibilità per mancanza documentazione (di.co. impianto elettrico, documentazione catastale se necessario aggiornamento, documentazione relativa a linee vita ecc. ecc.) del 12/01/2021;*
- Sollecito e preavviso di archiviazione pratica da parte del comune del 21/02/2022 per non ricezione della documentazione richiesta il 12/01/2021;*
- Ulteriore sollecito del comune per documentazione mancante e preavviso archiviazione del 19/09/2024;*

*Risulta in vigore l'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013. Le pratiche elencate riguardano gli interventi di sistemazione post sima.*

*Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 148:*

- Non sono presenti pratiche edilizie presso gli archivi comunali. Risulta in vigore l'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013.*

*Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 149:*

- SCIA n. 2015/73;*
- SCIA n. 2017/92;*
- SCIA n. 2018/20;*
- Deposito cementi armati n. 571;*
- Comunicazione di inizio lavori del 13/10/2021 prot. 109579;*
- Ordinanza di revoca contributo sisma MUTA n. 713/2024 del 02/02/2024.*

*Le sopracitate pratiche risultano archiviate in quanto i lavori non hanno avuto inizio. Risulta in*



<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

*vigore l'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013.*

*Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita e/o reperita risulta che la costruzione del centro aziendale sia iniziata anteriormente al 1967, vedasi ortofoto di regione Lombardia del 1954 e mappe catastali di impianto. Riferendosi ad alcune parti degli edifici, non essendovi concessioni edilizie e neppure planimetrie catastali depositate, lo scrivente CTU non ha potuto raffrontare lo stato legittimato con lo stato rilevato al momento del sopralluogo, per riscontrare difformità.*

*Quanto di seguito relazionato è frutto del colloquio avuto con l'ufficio tecnico del comune di Moglia, avvenuto in data 03/10/2024.*

*Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 147:*

*Dall'esame delle tavole grafiche fornite, nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie. In particolare, al piano terreno nella zona centrale denominata "stalla", non sono stati realizzati i muretti di separazione dei vari ambienti, ad oggi tale locale di presenta a pianta libera. Risulta non realizzato anche un muro (spalla) nella zona rimessa.*

*Tale cespite è privo di agibilità, in quanto l'ultima istanza presentata al comune non risulta conclusa. Resta in vigore l'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013.*

*Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 148:*

*Non essendovi concessioni edilizie e neppure planimetrie catastali depositate, lo scrivente CTU non ha potuto raffrontare lo stato legittimato con quanto rilevato al momento del sopralluogo per riscontrare difformità, oltretutto le condizioni di rovina in cui versa il cespite non consentono una ispezione interna. Ad oggi lo scrivente ha solo potuto raffrontare l'attuale sagoma dell'edificio con quanto rappresentato nelle mappe catastali di impianto, le stesse proverebbero l'edificazione del fabbricato anteriormente al 01.09.1967, dal raffronto delle due mappe parrebbe che l'attuale sagoma sia legittima.*

*Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 149:*

*Non essendovi concessioni edilizie legittimate e neppure planimetrie catastali depositate, lo scrivente CTU non ha potuto raffrontare lo stato legittimato con quanto rilevato al momento del sopralluogo per riscontrare difformità, oltretutto le condizioni di rovina in cui versa il cespite non consentono una completa ispezione interna. Ad oggi lo scrivente ha solo potuto raffrontare l'attuale sagoma dell'edificio con quanto rappresentato nelle mappe catastali di impianto, le stesse proverebbero l'edificazione del fabbricato anteriormente al 01.09.1967, dal raffronto delle due mappe parrebbe che l'attuale sagoma sia legittima.*

*Visto quanto sopra descritto, si ritiene in via del tutto indicativa e non certa, che le difformità che si è potuto riscontrare siano sanabili. Tali difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.*

*Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici,*



<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

*sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.*

*Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.*

*Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 10.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.*

*Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un agricoltore, nel caso gli stessi vengano assegnati ad un privato il comune potrebbe chiedere ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso a residenziale.*

*Per quanto riguarda la presenza di eternit si specifica che il presente perito, in assenza di prove strumentali effettuate da ditta specializzata, non è in grado di definire se lo stesso possa risultare friabile o meno, con la necessità di essere rimosso o lasciato in loco con gli opportuni accorgimenti; pertanto, il deprezzamento della valutazione dell'immobile terrà conto di quanto sopra descritto.*

*Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.*

OMISSIS

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

OMISSIS

*Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere fibre di elementi in amianto*

OMISSIS "

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 16 dicembre 2024.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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 notifica del decreto di trasferimento.

**La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:**

**Lotto UNICO:** prezzo base € 133.450,00 e offerta minima € 100.088,00;

rilancio minimo in caso di più offerte € 5.000,00 entro **UN MINUTO**.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 14 marzo 2025**.

**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**, affinché



<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 11 marzo 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a 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. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica 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 u.c. c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**All'offerta di acquisto, dovranno essere allegati:**

- la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di persona fisica extra comunitaria, sarà necessario anche il permesso di soggiorno in corso di validità ovvero la richiesta del rinnovo dello stesso;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del





<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 78 J 03267 11500 0003 0000 0816 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 78 J 03267 11500 0003 0000 0816 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

Si ribadisce che è **obbligatorio**:

- applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00;
- allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, 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**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 11 marzo 2025**. Si precisa che in caso di non aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di 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 conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in



<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile.

Conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato, tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT 78 J 03267 11500 0003 0000 0816 - BANCA GALILEO S.P.A., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

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

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586



<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
  - 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
  - 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progressitalia.it](http://www.progressitalia.it);
  - 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";
  - 4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, 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) - [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

#### FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN); - che va riservata al Giudice 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 Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- 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 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.



<b>lotto UNICO</b>	<b>PB € 133450,00 OM € 100088,00</b>
------------------------	--

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 20 dicembre 2024

il professionista delegato  
**notaio Laura Flisi**

