



TRIBUNALE ORDINARIO di MANTOVA

SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **1855/2021**

La Giudice dott.ssa Elisabetta Pagliarini, sciogliendo la riserva che precede, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

viste le note scritte in sostituzione dell'udienza depositate tempestivamente dalle parti;

preso atto che entrambe le parti hanno chiesto l'approvazione del piano divisionale indicato nell'ordinanza del 6.02.2025, come corretto con successiva ordinanza del 10.03.2025;

considerato che il predetto piano prevede la vendita dell'immobile definito [REDACTED] e delle relative pertinenze (Beni 3 e 4 di cui all'elaborato peritale in atti), sito in Curtatone (MN), via Ponte nn° 92-94 e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone (MN) al Fg. 36, mapp. 154 e 158 *sub.* 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 e al Catasto Terreni del predetto Comune al Fg. 36 mapp. 158);

ritenuto, pertanto, che debba disporsi con ordinanza la vendita del cespite;

ritenuto che, a tal fine, si debba tenere conto del valore di stima unitario di Euro 2.268.015,60 per l'intera unità immobiliare, comprensiva di pertinenze, come quantificato dall'Ing. Anna Maria Pacilio, CTU nominata nel corso del presente giudizio, che ha effettuato la relativa stima nel contraddittorio tra le parti;

ritenuta l'opportunità di delegare le operazioni di vendita a un notaio ai sensi degli art. 788 cc. 4 e 591 *bis* c.p.c.;

ritenuto infine opportuno, solo all'esito delle operazioni di vendita, dare le disposizioni necessarie per l'estrazione a sorte dei lotti e per la suddivisione del ricavato;

P.Q.M.

visti gli artt. 788 e 591 *bis* c.p.c.,

dispone la vendita dell'unità immobiliare meglio descritta in parte motiva e nell'elaborato peritale in atti a firma della CTU ing. Anna Maria Pacilio,

delega al compimento delle operazioni di vendita **la notaia Daniela Santa Dezio**, con studio in Quistello (MN);



dispone che la predetta delegata provveda a estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio e a effettuare le operazioni di vendita secondo quanto stabilito dagli artt. 570 e segg. c.p.c., e che in particolare:

1. fissi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dei beni facenti parte del lotto di cui sopra, redigendo un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (ivi compreso l'avvertimento circa la presenza delle irregolarità edilizie suscettibili di sanatoria e del conseguente obbligo a carico dell'acquirente di procedere alla loro sanatoria), curandone la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano *La Gazzetta di Mantova* e sul sito Internet *www.asteimmobili.it* con le modalità e con le indicazioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c., nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione tecnica redatta dall'Ing. Anna Maria Pacilio con relativi allegati;
2. stabilisca il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione, di misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, precisando che l'offerta minima di acquisto è determinata in Euro 2.268.015,60 per l'intera unità;
3. fissi a giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilisca il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato al professionista, e vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca (o un ufficio postale) a scelta del delegato;

dispone che le offerte, nel giorno indicato al precedente punto 3., vengano valutate secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1.; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione;
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora non ricorra l'ipotesi di cui al punto precedente e sia presentata una sola offerta inferiore al valore dell'immobile come sopra determinato in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora siano presentate più offerte efficaci (quindi non inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra determinato), la delegata inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la delegata disporrà la vendita a favore di colui che abbia in precedenza formulato l'offerta efficace più alta;



- qualora, all'esito del primo tentativo, la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito o per inefficacia delle offerte (art. 571 comma 2 c.p.c.), la delegata provvederà a nuova vendita senza incanto ad un prezzo di stima inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello come sopra determinato, secondo le modalità predette; in caso di esito infruttuoso anche di tale tentativo, procederà a nuovo tentativo di vendita senza incanto, a prezzo ulteriormente ribassato di $\frac{1}{4}$, sempre secondo le modalità predette e così via, con progressiva riduzione del prezzo nella misura di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello già in precedenza ridotto nella stessa misura, sino alla effettiva aggiudicazione del bene;

dispone inoltre che la notaia delegata, dopo ogni tentativo di vendita non andato a buon fine, comunichi l'esito negativo sia alla Giudice che alle parti, indicando anche il prezzo ribassato a cui il bene sarà posto in vendita con il successivo tentativo di vendita;

dispone che, in ogni caso, la delegata rediga il verbale relativo alle suddette operazioni e predisponga, all'esito della aggiudicazione, il decreto di trasferimento avente il contenuto di cui all'art. 586 c.p.c. (da trasmettere per la sottoscrizione della g.i., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dando tempestivo avviso alla giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento; successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, la delegata provvederà a curare l'esecuzione di tutte le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché a tutti gli altri adempimenti di cui all'art. 591 bis c.p.c. comma 2° n. 5;

rinvia la causa, per ulteriore trattazione, tenuto conto dei tempi necessari per procedere alla vendita, all'**udienza del 27.01.2026 alle ore 12.00.**

Si comunichi alle parti e alla professionista delegata, dott.ssa Daniela Santa Dezio, notaia in Quistello (MN).

Mantova, 02/05/2025

La Giudice

dott.ssa Elisabetta Pagliarini

