

LOTTO 1	P.B. € 695300,00 O.M. € 521475,00
LOTTO 2	P.B. € 95200,00 O.M. € 71400,00
LOTTO 3	P.B. € 80750,00 O.M. € 60563,00

TRIBUNALE DI MANTOVA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 62/2023 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI
Professionista delegato: AVV. PATRIZIA RODELLA
46100 Mantova, Via Mazzini n. 22
Tel. 0376-368470 – Fax 0376-364470
E-mail: patriziarodella@libero.it – PEC: patrizia.rodella@avvocatimantova.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato – AVV. PATRIZIA RODELLA

VISTA

l'ordinanza in data 14 maggio 2024 (come successivamente integrata *giusta* ordinanza in data 21 maggio 2024), con la quale il Giudice dell'Esecuzione – DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI la ha delegata, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **10 ottobre 2024**, alle **ore 15 e seguenti**, nella “Casa delle Aste” di Mantova, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in **San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3**, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c., con **modalità telematica sincrona mista**, dei beni immobili di seguito descritti, suddivisi in numero due lotti.

LOTTO 1

Ubicazione degli immobili

Comune di Monzambano (Mantova), Strada Sabbioni n. 2.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il “Lotto 1” è costituito da:

- **Bene n. 1:** Compendio immobiliare ad uso agricolo composto da quattro corpi di fabbrica e precisamente: (i) “*Corpo A*”: fabbricato sviluppatosi su un piano fuori terra, adibito a ricovero attrezzi agricoli-fienile, dotato di tettoia esterna/portico per il ricovero di attrezzature agricole; (ii) “*Corpo B*”: fabbricato sviluppatosi su un piano fuori terra e



- composto da portico per il ricovero di attrezzi agricoli, locale officina, locale rimessa mezzi agricoli e due pollai; con annessi due silos orizzontali per lo stoccaggio e pozzo per l'approvvigionamento idrico; (iii) “*Corpo C*”: fabbricato sviluppantesi su un piano fuori terra (*ex* stalla per bovini da latte) e composto da quattro zone cucette, corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, altra corsia, zona di attesa, sala mungitura, sala latte, due zone lettiera, tettoia, spogliatoio, tre vasche liquami e zona di passaggio su vasche liquami; (iv) “*Corpo D*”: fabbricato sviluppantesi su due piani fuori terra e composto: al piano terra da due portici per il ricovero di attrezzi agricoli, locale fienile, altro locale (*ex* stalla) e locale tecnico; al piano primo da un unico locale (*ex* fienile); oltre ad area cortiliva;
- **Bene n. 2:** Casa colonica facente parte di più ampio corpo di fabbrica (“*Corpo D*” di cui al *Bene n. 1*), sviluppantesi su tre piani fuori terra e composta: al piano terra, da ingresso-cucina-soggiorno, vano scale, disimpegno, bagno e camera da letto; al piano primo, da vano scale e due camere da letto; al piano secondo, da due vani soffitta;
 - **Bene n. 3:** Porzione di fabbricato rurale collabente facente parte di più ampio corpo di fabbrica (“*Corpo B*” di cui al *Bene n. 1*), sviluppantesi su due piani fuori terra e composta: al piano terra, da un unico locale (*ex* stalla); al piano primo, da un unico locale utilizzato come ripostiglio;
 - **Bene n. 4:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 14.050 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 116, 117, 120, 184, 303 e la Strada Moscatello;
 - **Bene n. 5:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 6.660 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): il mappale 124 ed il fosso oltre il quale i mappali 134, 141 e 132;
 - **Bene n. 6:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 8.140 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 1020, 141 e 142 e la Strada Sabbioni;
 - **Bene n. 7:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 11.120 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): il mappale 132, il fosso oltre il quale i mappali 133 e 134, i mappali 1016, 142, 140 e 1020;
 - **Bene n. 8:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 3.870 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 141, 1016 e 143, la Strada Sabbioni ed il mappale 140;
 - **Bene n. 9:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 310 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 1016 e 136, la Strada Sabbioni ed il mappale 142;
 - **Bene n. 10:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 8.000 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): il mappale 309, il fosso oltre il quale il mappale 1060, la capezzagna ed i mappali 22, 21 e 19;
 - **Bene n. 11:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della



- superficie convenzionale di 18.420 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 120 e 119, la Strada comunale di Lagusello, la capezzagna ed il fosso oltre il quale i mappali 174, 309, 310 e 184;
- **Bene n. 12:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 2.940 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): il mappale 1060, la Strada comunale di Lagusello ed i mappali 1028 e 1060;
 - **Bene n. 13:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 1.615 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 1060, 1036, 1064, 1063 ed ancora 1060;
 - **Bene n. 14:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 1.295 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): il mappale 1030, la capezzagna ed i mappali 1063 e 1064;
 - **Bene n. 15:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 365 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 1065 e 1062, la capezzagna ed il mappale 1060;
 - **Bene n. 16:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 135 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 1036, 1062 e 1065.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti:

nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monzambano (Mantova), al **Foglio 12**:

- **Mappale 1027 Sub. 2 – 1028 Sub. 2 – 1030 Sub. 2 – 1036 Sub. 2**, Strada Sabbioni n. 2, Piano T-1, Categoria D/10, Rendita Catastale € 6.480,40;
- **Mappale 1030 Sub. 3**, Strada Sabbioni n. 2, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale: Totale 156 m² – Totale escluse aree scoperte: 156 m², Rendita Catastale € 244,28;
- **Mappale 1030 Sub. 4**, Strada Sabbioni n. 2, Piano T-1, Categoria F/2;

nel Catasto dei Terreni del Comune di Monzambano (Mantova), al **Foglio 12**:

- **Mappale 118**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 14.050 m², Reddito Dominicale € 80,54, Reddito Agrario € 87,07;
- **Mappale 133**, Porzione AA, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 4.595 m², Reddito Dominicale € 36,78, Reddito Agrario € 28,48;
- **Mappale 133**, Porzione AB, LAG PAL STA, Superficie 2.065 m²;
- **Mappale 140**, SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 8.140 m², Reddito Dominicale € 38,68, Reddito Agrario € 37,84;
- **Mappale 141**, SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 11.120 m², Reddito Dominicale € 52,84, Reddito Agrario € 51,69;
- **Mappale 142**, Porzione AA, PRATO, Classe 1, Superficie 3.300 m², Reddito Dominicale € 13,12, Reddito Agrario € 11,93;



- **Mappale 142**, Porzione AB, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 570 m², Reddito Dominicale € 2,12, Reddito Agrario € 2,06;
- **Mappale 143**, BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie 310 m², Reddito Dominicale € 0,27, Reddito Agrario € 0,10;
- **Mappale 174**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 8.000 m², Reddito Dominicale € 45,86, Reddito Agrario € 49,58;
- **Mappale 1060**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 18.420 m², Reddito Dominicale € 147,45, Reddito Agrario € 114,16;
- **Mappale 1061**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 2.940 m², Reddito Dominicale € 23,53, Reddito Agrario € 18,22;
- **Mappale 1065**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 1.615 m², Reddito Dominicale € 12,93, Reddito Agrario € 10,01;
- **Mappale 1062**, VIGNETO, Classe 2, Superficie 1.295 m², Reddito Dominicale € 16,05, Reddito Agrario € 11,37;
- **Mappale 1063**, SEMIN IRRIG, Classe 3, Superficie 365 m², Reddito Dominicale € 2,92, Reddito Agrario € 2,26;
- **Mappale 1064**, VIGNETO, Classe 2, Superficie 135 m², Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 1,19.

Nella relazione tecnica di stima predisposta in data 17 febbraio 2024 dal DOTT. AGR. ALESSANDRO VERONI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva, si dà atto, quanto ai fabbricati oggetto di vendita, che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, anche a seguito degli aggiornamenti effettuati dall'Esperto stesso (come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima).

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella predetta relazione tecnica di stima in data 17 febbraio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva. La vendita comprende la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali, spettanti per legge e/o per destinazione; il tutto come meglio precisato nella medesima relazione tecnica di stima.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dalla parte debitrice esecutata e sono in corso di liberazione ad esclusione del *Bene n. 2* (la cui liberazione verrà disposta dal Giudice dell'Esecuzione al momento dell'emissione del relativo decreto di trasferimento).

Regolarità urbanistico-edilizia

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 17 febbraio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, ai sensi della vigente normativa-urbanistico edilizia:



- che i fabbricati oggetto di vendita di cui al *Bene n. 1* sono stati edificati antecedentemente al giorno 1 settembre 1967 e che successivamente sono stati realizzati sugli stessi interventi edilizi in forza dei seguenti titoli abilitativi: (i) Pratica di Costruzione Edile n. 122/1976; (ii) Concessione Edilizia in data 10 maggio 1985 n. 72/1985 Registro Costr. – n. 1997 di Prot.; (iii) Concessione Edilizia in data 26 luglio 1996 n. 45/96 – n. 183 di P.E. – n. 4994 di Prot.; (iv) Concessione Edilizia in data 15 luglio 1996 n. 39/96 – n. 185 di P.E. – n. 5000 di Prot.; (v) Concessione Edilizia in Sanatoria in data 7 ottobre 1998 n. 167 di P.E. – n. 7666 di Prot.; (vi) Provvedimento di Autorizzazione Paesistica di cui alla richiesta in data 7 giugno 2001 n. 84/01 di P.E. – n. 4732 di Prot.; (vii) Provvedimento di Autorizzazione Paesistica in data 17 gennaio 2003 n. 194 di P.E. – n. 9852 di Prot.; (viii) D.I.A. in data 4 febbraio 2003 n. 14 di P.E. – n. 866 di Prot.; (ix) Provvedimento di Autorizzazione Paesistica di cui alla richiesta in data 28 febbraio 2006 n. 17/06 di P.E. – n. 1854 di Prot.; (x) Pratica Edilizia n. 117/06 – n. 8688 di Prot.; (xi) Comunicazione di Manutenzione Ordinaria in data 13 aprile 2016 n. 53 di P.E. – n. 2637 di Prot.;
- che i fabbricati medesimi non risultano regolari ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, essendosi riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di autorizzazione e precisamente: (a) quanto al fabbricato di cui al “*Corpo A*”: (a.1) difformità prospettiche e dimensionali; (a.2) realizzazione del portico; (b) quanto al fabbricato di cui al “*Corpo B*”: (b.1) realizzazione delle trincee orizzontali; (b.2) realizzazione del portico ricovero attrezzi, dei pollai e della rimessa mezzi agricoli; (c) quanto al fabbricato di cui al “*Corpo C*”: (c.1) diversa distribuzione interna, difformità prospettiche, volumetriche e dimensionali; (c.2) realizzazione della tettoia in aderenza sul lato sud; (d) quanto al fabbricato di cui al “*Corpo D*”: (d.1) realizzazione del fienile; (d.2) realizzazione dei portici. L’Esperto *ex art. 569*, comma 1 c.p.c. evidenzia di non avere reperito dati sufficienti e documentazione certa al fine di poter esprimere un giudizio definitivo in ordine alla sanabilità o meno delle suindicate difformità, potendo risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni di enti terzi oltre che del competente Comune. Ciò premesso, l’Esperto stesso ipotizza sanabili le difformità di cui alle precedenti lettere (a.1), (a.2), (b.1), (c.1) e (d.1), mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria; mentre non ritiene sanabili le difformità di cui alle precedenti lettere (b.2), (c.2) e (d.2), con conseguente necessità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, mediante l’abbattimento delle opere corrispondenti. Il tutto a fronte di un costo stimato indicativamente in complessivi € 90.000,00, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali, nonché la realizzazione di eventuali opere di adeguamento/ripristino per ottenere l’agibilità o fiscalizzazione. L’Esperto stesso precisa altresì: (i) che dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti 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; (ii) che, nell’eventualità in cui successivamente alla presentazione dell’istanza di sanatoria gli enti competenti rigettino la stessa, sarà necessaria la rimessa in pristino o l’eventuale fiscalizzazione dell’abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi



- allo stato non prevedibili; (iii) che qualora gli immobili oggetto di vendita siano acquistati da un soggetto non avente la qualifica di agricoltore, il competente Comune potrebbe chiedere il versamento di ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso (a residenziale);
- che il fabbricato oggetto di vendita di cui al *Beni n. 2* è stato presumibilmente edificato in epoca antecedente al giorno 1 settembre 1967;
 - che in relazione al medesimo fabbricato di cui al *Beni n. 2* non è stata reperita presso il competente ufficio tecnico comunale alcuna documentazione e, pertanto, non è possibile esprimere un giudizio decisivo in ordine alla conformità edilizia del fabbricato stesso. Ciò premesso, l'Esperto *ex art. 569*, comma 1 c.p.c., adottando una valutazione ad indirizzo prudenziale, qualifica peraltro tale fabbricato come non regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, stimando i costi di sanatoria e/o di rimessa in pristino indicativamente in complessivi € 20.000,00, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali, nonché la realizzazione di eventuali opere di adeguamento/ripristino per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione. L'Esperto stesso precisa altresì: (i) che, ai fini della sanatoria, potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni di enti terzi oltre che del competente Comune; (ii) che dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti 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; (iii) che dovranno essere redatti dichiarazioni di conformità degli impianti (con eventuali adeguamenti degli stessi), parere paesaggistico e dichiarazione di agibilità; (iv) che potranno essere richiesti dal competente Comune eventuali oneri di deruralizzazione; (v) che, nell'eventualità in cui successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti competenti rigettino la stessa, sarà necessaria la rimessa in pristino o l'eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi allo stato non prevedibili; (vi) che l'immobile non potrà essere occupato fino al ripristino dell'agibilità;
 - che il fabbricato oggetto di vendita di cui al *Beni n. 3* è stato presumibilmente edificato in epoca successiva al giorno 1 settembre 1967;
 - che in relazione al medesimo fabbricato di cui al *Beni n. 3* non è stata reperita presso il competente ufficio tecnico comunale alcuna documentazione e, pertanto, non è possibile esprimere un giudizio decisivo in ordine alla conformità edilizia del fabbricato stesso. Ciò premesso, l'Esperto *ex art. 569*, comma 1 c.p.c., adottando una valutazione ad indirizzo prudenziale, qualifica tale fabbricato come non regolare ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia e non sanabile, con conseguente necessità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, mediante la sua demolizione; il tutto a fronte del sostenimento di un costo quantificato indicativamente in € 10.000,00, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali, nonché la realizzazione di eventuali opere di adeguamento/ripristino o richieste dal competente Comune;
 - che i fabbricati oggetto di vendita non risultano agibili;



- quanto a taluni dei fabbricati di cui al *Bene n. 1* ed al *Bene n. 3*, della presenza di coperture in fibrocemento (eternit), precisandosi a riguardo che, in assenza di prove strumentali effettuate da una ditta specializzata, l'Esperto *ex art. 569*, comma 1 c.p.c. non è in grado di definire se lo stesso possa risultare friabile o meno, con la conseguente necessità di essere rimosso o lasciato in loco, con gli opportuni accorgimenti (circostanza della quale è stato tenuto conto nella valutazione di stima dei beni);
- che i fabbricati oggetto di vendita risultano gravati da vincoli artistici, storici od alberghieri.

Destinazione urbanistica dei terreni

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dalla Unione Colli Mantovani, Comuni di Volta Mantovana e Monzambano (Provincia di Mantova) in data 28 novembre 2023 n. 9142 di Prot., allegato alla suindicata relazione tecnica di stima in data 17 febbraio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, gli immobili oggetto di vendita risultano inseriti nel vigente P.G.T. del predetto Comune come segue:

- quanto agli immobili di cui ai mappali 174, 1060, 1061, 1028, 1063, 1062, 1030 e 1064, in “*E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*”, interessati da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale, in parte da fasce di rispetto (cimiteri, depuratori, viabilità e corsi d’acqua del reticolo idrico principale) e da fasce di rispetto degli allevamenti (R.L.I.);
- quanto agli immobili di cui ai mappali 1027, 1036 e 1065, in “*E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*”, interessati da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale, da fasce di rispetto (cimiteri, depuratori, viabilità e corsi d’acqua del reticolo idrico principale) e da fasce di rispetto degli allevamenti (R.L.I.);
- quanto agli immobili di cui ai mappali 140, 142 e 118, in “*E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*”, interessati da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale e in parte da fasce di rispetto (cimiteri, depuratori, viabilità e corsi d’acqua del reticolo idrico principale);
- quanto agli immobili di cui ai mappali 141 e 133, in “*E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*”;
- quanto all’immobile di cui al mappale 143, in “*E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*”, interessati da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale e da fasce di rispetto (cimiteri, depuratori, viabilità e corsi d’acqua del reticolo idrico principale).

Ulteriori precisazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 17 febbraio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto, in relazione agli immobili oggetto di vendita: (i) quanto ai fabbricati di cui al *Bene n. 1*, al *Bene n. 2* ed al *Bene n. 3*, dell’assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico (precisandosi che il “Corpo A” di cui al *Bene n. 1* è privo di impianti), mentre nulla viene precisato in merito all’esistenza della certificazione energetica; (ii) dello stato manutentivo insufficiente quanto al *Bene n. 1* ed al



Bene n. 2 e pessimo quanto al *Bene n. 3* (precisandosi che il tetto del *Bene n. 3* risulta parzialmente crollato); (iii) che, *giusta* atto in data 4 luglio 1996 del Notaio Paolo Angelo Federici, debitamente registrato e trascritto, si sottoponeva al vincolo di non edificabilità una superficie di ha 00.64.20 del mappale 184 del foglio 12 del Catasto dei Terreni di Monzambano (Mantova) (non oggetto di vendita) e di ha 01.40.50 del mappale 118 del foglio 12 del Catasto dei Terreni di Monzambano (Mantova); inoltre si assumeva l'obbligo di mantenere la destinazione del fabbricato rurale (annesso rustico adibito a stalla), ottenuto dopo l'ampliamento costruendo sui mappali 176, 175 e 121 del foglio 12 del Catasto dei Terreni di Monzambano (Mantova), al servizio dell'attività di agricoltore del fondo, fino alla variazione di destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali; (iv) dell'assenza di vincoli ed oneri condominiali di competenza.

LOTTO 2

Ubicazione degli immobili

Comune di Monzambano (Mantova), con accesso dalla Strada Moscatello.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 2" è costituito da:

- ***Bene n. 17:*** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 1.626 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): la Strada Moscatello ed i mappali 127, 88 e 293;
- ***Bene n. 18:*** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 7.520 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 88, 1015, 125, 1042 e 88;
- ***Bene n. 19:*** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 15.550 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 81, 127, 126, 87, 1042, 295, 86, 296, 80 e 297;
- ***Bene n. 20:*** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 43 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 296, 88, 1042, 29 e 86.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Monzambano (Mantova), al **Foglio 12**:

- **Mappale 81**, BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie 1.626 m², Reddito Dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 0,50;
- **Mappale 87**, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 7.520 m², Reddito Dominicale € 27,96, Reddito Agrario € 27,19;
- **Mappale 88**, SEMINATIVO, Classe 4, Superficie 15.550 m², Reddito Dominicale € 53,81, Reddito Agrario € 52,20;



- **Mappale 295**, BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie 43 m², Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,01.

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella relazione tecnica di stima predisposta in data 17 febbraio 2024 dal DOTT. AGR. ALESSANDRO VERONI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dalla parte debitrice esecutata e sono in corso di liberazione.

Destinazione urbanistica dei terreni

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dalla Unione Colli Mantovani, Comuni di Volta Mantovana e Monzambano (Provincia di Mantova) in data 28 novembre 2023 n. 9142 di Prot., allegato alla suindicata relazione tecnica di stima in data 17 febbraio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, gli immobili oggetto di vendita risultano inseriti nel vigente P.G.T. del predetto Comune come segue:

- quanto all'immobile di cui al mappale 81, in "*E3 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato*", interessati da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale e da fasce di rispetto (cimiteri, depuratori, viabilità e corsi d'acqua del reticolo idrico principale);
- quanto agli immobili di cui ai mappali 87 e 295, in "*E3 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato*", interessati da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale;
- quanto all'immobile di cui al mappale 88, in "*E3 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato*", interessati da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale e in parte da fasce di rispetto (cimiteri, depuratori, viabilità e corsi d'acqua del reticolo idrico principale).

LOTTO 3

Ubicazione degli immobili

Comune di Monzambano (Mantova), con accesso dalla Strada Sale.

Diritti oggetto di vendita

Intera piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

Descrizione degli immobili

Il "Lotto 3" è costituito da:

- **Bene n. 21:** Terreno ad uso agricolo, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 2.550 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 182, 184, 464, 310 e 458;



- **Bene n. 22:** Terreno ad uso agricolo, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 1.450 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 184, 245, 309, 310 e 463;
- **Bene n. 23:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 630 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 193, 245, 464 e 463;
- **Bene n. 24:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 1.830 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 188, 189, 194, 191, 182 e 181;
- **Bene n. 25:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 4.160 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 190, 194, 45, 253, 192 e 182;
- **Bene n. 26:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 2.470 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 191, 249, 245, 193 e 182;
- **Bene n. 27:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 780 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 192, 245, 184 e 182;
- **Bene n. 28:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 390 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 189, 247, 45, 191 e 190;
- **Bene n. 29:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 1.480 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 309, 246, 243 e 240;
- **Bene n. 30:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 2.740 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 242, 246, 244, 241 e 240;
- **Bene n. 31:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 2.171 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 243 e 246, la Strada Sale ed il mappale 241;
- **Bene n. 32:** Terreno ad uso agricolo, nudo di fabbricati, a giacitura lievemente acclive, della superficie convenzionale di 1.400 m². *Confini* (come da risultanze catastali, salvo più precisi e come in fatto): i mappali 464, 245, 242, 240 e 310.

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Monzambano (Mantova), al **Foglio 14**:

- **Mappale 463**, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 2.550 m², Reddito Dominicale € 9,88, Reddito Agrario € 9,22;
- **Mappale 464**, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 1.450 m², Reddito Dominicale € 5,62, Reddito Agrario € 5,24;



- **Mappale 184**, SEMINATIVO, Classe 4, Superficie 630 m², Reddito Dominicale € 2,28, Reddito Agrario € 2,11;
- **Mappale 190**, Porzione AA, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 1.567 m², Reddito Dominicale € 6,07, Reddito Agrario € 5,67;
- **Mappale 190**, Porzione AB, BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie 263 m², Reddito Dominicale € 0,27, Reddito Agrario € 0,08;
- **Mappale 191**, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 4.160 m², Reddito Dominicale € 16,11, Reddito Agrario € 15,04;
- **Mappale 192**, SEMINATIVO, Classe 4, Superficie 2.470 m², Reddito Dominicale € 8,93, Reddito Agrario € 8,29;
- **Mappale 193**, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 780 m², Reddito Dominicale € 3,02, Reddito Agrario € 2,82;
- **Mappale 194**, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 390 m², Reddito Dominicale € 1,51, Reddito Agrario € 1,41;
- **Mappale 242**, SEMINATIVO, Classe 4, Superficie 1.480 m², Reddito Dominicale € 5,35, Reddito Agrario € 4,97;
- **Mappale 243**, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 2.740 m², Reddito Dominicale € 10,61, Reddito Agrario € 9,91;
- **Mappale 244**, SEMINATIVO, Classe 4, Superficie 2.171 m², Reddito Dominicale € 7,85, Reddito Agrario € 7,29;
- **Mappale 309**, SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 1.400 m², Reddito Dominicale € 5,42, Reddito Agrario € 5,06.

Migliore descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e diritti di terzi in genere, anche di carattere condominiale, nella predetta relazione tecnica di stima predisposta in data 17 febbraio 2024 dal DOTT. AGR. ALESSANDRO VERONI, Esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c., agli atti della presente procedura esecutiva.

Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dalla parte debitrice esecutata e sono in corso di liberazione.

Destinazione urbanistica dei terreni

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dalla Unione Colli Mantovani, Comuni di Volta Mantovana e Monzambano (Provincia di Mantova) in data 28 novembre 2023 n. 9142 di Prot., allegato alla suindicata relazione tecnica di stima in data 17 febbraio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, gli immobili oggetto di vendita risultano inseriti nel vigente P.G.T. del predetto Comune come segue:

- quanto agli immobili di cui ai mappali 190, 191, 192, 193, 194, 242, 309, 463, 464 e 184, in “*El – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*”, interessati da vincolo



- paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale e da fasce di rispetto degli allevamenti (R.L.I.);
- quanto agli immobili di cui ai mappali 243 e 244, in “*E1 – Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*”, interessati da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e s.m.i.) e del D.M. 3 febbraio 1966 Territorio Comunale, in parte da fasce di rispetto (cimiteri, depuratori, viabilità e corsi d’acqua del reticolo idrico principale) e da fasce di rispetto degli allevamenti (R.L.I.).

Ulteriori precisazioni

Nella suindicata relazione tecnica di stima in data 17 febbraio 2024, agli atti della presente procedura esecutiva, viene dato atto che una porzione dei fabbricati/manufatti edificati sul mappale 310 (non oggetto di vendita) sconfinava sui terreni oggetto di vendita di cui al *Bene n. 21* ed al *Bene n. 22* (rinviandosi per maggiori dettagli alla relazione tecnica di stima stessa) e la legittimità di tali opere andrà verificata con il competente ufficio tecnico comunale (circostanza della quale si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima dei medesimi terreni di cui al *Bene n. 21* ed al *Bene n. 22*).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Modalità dell’offerta

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le **ore 12** del giorno **7 ottobre 2024**, 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 articoli 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;
- b) *in forma cartacea*, in bollo, in busta chiusa, nella “Casa delle Aste” di Mantova, presso la sede dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova, in San Giorgio Bigarello (Mantova), Via Primo Maggio n. 3, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 12. 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 ed il numero della procedura.

Sia l’offerta telematica che l’offerta in formato cartaceo dovranno contenere:

- l’indicazione dei dati identificativi dell’offerente ed in particolare: (i) in caso di offerente *persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e recapito telefonico; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è un



soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale; (ii) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del rappresentante legale/volontario, copia aggiornata della visura camerale, nonché copia conforme notarile del verbale dell'organo amministrativo e/o dell'assemblea dei soci, contenente la delibera di autorizzazione all'operazione. In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente persona fisica – nonché: (a) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del rappresentante legale/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi della competente autorità giurisdizionale, se l'offerente è un soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea, la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia – o del rappresentante legale/volontario dell'offerente persona giuridica/ente;
- 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;
- l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta di acquisto, nonché dei dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di Euro), del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, precisandosi che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima;
- 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.

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 alternativamente mediante deposito di assegno bancario circolare non trasferibile o di assegno Banco Posta vidimato (giallo) o di vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista delegato, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 304713 presso la "BANCA CREMASCA E MANTOVANA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA", Filiale di Mantova, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe (IBAN IT77 P070 7611 5000 0000 0304 713), indicando nella causale il numero della procedura, il numero del lotto ed il termine "Cauzione".

Se l'offerta è depositata *con modalità telematica*, la cauzione dovrà invece essere versata unicamente mediante bonifico bancario su detto 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 devono essere accreditati almeno 3 giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta e quindi entro il giorno 2 ottobre 2024.

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 partecipare alla gara.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, ovvero *on line*, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Potrà partecipare fisicamente o a mezzo dell'avvocato delegato l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare *on line* chi ha proposto offerta telematica.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

Prezzo base

I lotti vengono posti in vendita per i seguenti prezzi base:

- quanto al “Lotto 1”, di € **695.300,00**;
- quanto al “Lotto 2”, di € **95.200,00**;
- quanto al “Lotto 3”, di € **80.750,00**.

Offerta minima

Il prezzo offerto potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l'offerta minima potrà essere:

- quanto al “Lotto 1”, di € **521.475,00**;
- quanto al “Lotto 2”, di € **71.400,00**;
- quanto al “Lotto 3”, di € **60.563,00**.

Unica offerta

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. 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 Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base); (ii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia presentato istanza di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (iii) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e non siano state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, i beni sono aggiudicati all'unico offerente.

Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara (con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via



telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente o a mezzo di avvocato delegato), sulla base dell'offerta più alta, con **rilancio minimo di € 3.000,00**. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, i beni sono senz'altro aggiudicati. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Versamento del prezzo

Fatto salvo quanto di seguito precisato, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. Nell'ipotesi di cui all'art. 41, comma 4 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (e successive modifiche ed integrazioni), la parte aggiudicataria, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del medesimo articolo, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al complessivo credito dello stesso (per capitale, interessi, accessori e spese), dedotta la cauzione già versata, mentre l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato con le modalità sopra indicate. All'uopo il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione ed il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dalla parte aggiudicataria direttamente al creditore fondiario nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, la parte aggiudicataria dovrà depositare, presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dal creditore fondiario. In caso di mancato versamento di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo



entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Al momento del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la parte aggiudicataria dovrà, con dichiarazione scritta ex art. 585 c.p.c., fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (e successive modifiche ed integrazioni).

Finanziamenti per l'acquisto

Il pagamento del saldo prezzo potrà essere effettuato anche fruendo di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della somma erogata a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sugli immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c.. La parte aggiudicataria dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Professionista delegato se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo ai sensi del richiamato art. 585, comma 3 c.p.c. (indicando possibilmente già nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante), producendo in ogni caso la relativa documentazione precedentemente all'emissione del decreto di trasferimento. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme, erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante a favore della parte aggiudicataria, dovranno essere versate dalla medesima mediante bonifico sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura.

Oneri accessori di trasferimento

La parte aggiudicataria è tenuta al pagamento degli oneri tributari conseguenti al trasferimento dei diritti oggetto di vendita, nonché dei compensi spettanti al Professionista delegato (incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi le saranno successivamente restituiti dalla procedura. L'importo complessivo approssimativo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul suindicato conto corrente intestato alla presente procedura. A tal fine la parte aggiudicataria dovrà comunicare per iscritto al Professionista delegato eventuali richieste di benefici fiscali, 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.

Formalità pregiudizievoli

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Stato degli immobili

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, precisandosi che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, nello



stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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.

Pubblicità

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. (inserzione del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, all'ordinanza integrativa in data 21 maggio 2024 ed alla relazione tecnica di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entitribunali.it, www.ivgmantova.it e www.progress-italia.it, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c. La relazione tecnica di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà pertanto disponibile per la consultazione – unitamente all'ordinanza di vendita, all'ordinanza integrativa ed all'avviso di vendita – sui suindicati siti internet, nonché sul "Portale delle Vendite Pubbliche". Il Professionista delegato provvederà inoltre a pubblicare un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova", nonché, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

CON L'AVVERTIMENTO

- che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione delle questioni che dovessero insorgere 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 modifiche ed integrazioni), 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, la parte aggiudicataria 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;
- che, qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove consentito, alla



disciplina dell'art. 40 della citata Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del citato D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che degli immobili oggetto di vendita è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l. (Codice Fiscale PRCFNC50L27A241T – *E-mail* immobiliaremantova@sovemo.com – Tel. 0376-220694);
- che, qualora la parte aggiudicataria non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione degli immobili occupati in difetto di titolo opponibile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che per la visita degli immobili oggetto di vendita dovrà essere inoltrata richiesta tramite il “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità della parte debitrice, potranno essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

Mantova, li 28 giugno 2024.

Il Professionista delegato
(Avv. Patrizia Rodella)

