

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 92/2024

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

4^ 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. - SPAZIOASTE";

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

che il giorno **16 DICEMBRE 2026** 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

Piena proprietà di:

- tre terreni agricoli, di cui uno adibito ad area cortiliva del compendio;
- compendio rurale, attualmente collabente, composto da due corpi di fabbrica suddivisibili in rustici e casa colonica, dislocato su tre piani fuori terra;
- locale adibito a rimessa al piano terreno;
- fabbricato agricolo (ex stalla dismessa) al piano terreno;
- locale rimessa-magazzino al piano terreno e primo,

il tutto facente parte di un più ampio complesso agricolo in Comune di Moglia (MN), Via Benedetto Croce 10, 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 **148**, sub **3**, graffata con la particella **149**, sub **3**, categoria **F/2**, Via Benedetto Croce n. 10, piano T-1;
- * foglio **22**, particella **147**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 101 mq, superficie catastale totale 115 mq, rendita euro 182,57, Via Benedetto Croce n. 10, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **22**, particella **147**, sub **3**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 130 mq, superficie catastale totale 152 mq, rendita euro 234,99, Via Benedetto Croce n. 10, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- * foglio **22**, particella **147**, sub **4**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 373 mq, superficie catastale totale 418 mq, rendita euro 308,22, Via Benedetto Croce n. 10, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Parte degli immobili sopra indicati era già precedentemente identificata come segue:

- foglio 22, particella 149 sub 1 - 148 sub 1 - 147 sub 1.

Si precisa che risulta trascritta a Mantova in data 24/07/2014 ai n.ri 6967/5007 costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di distanza).

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moglia in data 28 marzo 2026 attesta che:

"l'area summenzionata risulta così destinata:

PGT variante generale n. 3 VAR 3 REV 2

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

Destinazione urbanistica

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

PGT variante generale 2024

Foglio

22

Particelle

40-148-149-162

Destinazione urbanistica

Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva - E1 (art.39)

Aree, edifici e/o complessi edilizi rurali - Ea (art.39)

Con indicazione di Beni culturali segnalati dal PTCP Mantova e indicati dallo strumento urbanistico comunale (art.66)

Foglio

22

Particelle

147-165

Destinazione urbanistica

Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva - E1 (art.39)

Aree, edifici e/o complessi edilizi rurali - Ea (art.39), Con indicazione di Beni culturali segnalati dal PTCP Mantova e indicati dallo strumento urbanistico comunale (art.66), in parte ricadente in Fascia di rispetto stradale (art.50)".

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 in data 12/02/2026, attesta quanto segue:

**" OMISSIS
LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T
- Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2
- Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T
- Bene N° 7 - Fabbricato agricolo ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T
- Bene N° 8 - Fabbricato agricolo ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1

**OMISSIS
CONFINI**

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 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;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 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 BENEDETTO CROCE 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;
- sud: Via Benedetto Croce, ed oltre terreni Map. 79;
- ovest: Map. 166;

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE 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. 148 sub. 3 e mapp. 149 sub. 3):

- nord: Map. 40;
- est: Map. 40;
- sud: Map. 147;
- ovest: Map. 147;

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del compendio (Fig. 22 mapp. 147 sub. 2):

- nord: Area cortiliva comune map. 147;
- est: Area cortiliva comune map. 147;
- sud: Altra u.i.u. map. 147;
- ovest: Area cortiliva comune map. 147;

BENE N° 7 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del compendio (Fig. 22 mapp. 147 sub. 3):

- nord: Altra u.i.u. map. 147;
- est: Area cortiliva comune map. 147;
- sud: Altra u.i.u. map. 147;
- ovest: Area cortiliva comune map. 147;

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del compendio (Fig. 22 mapp. 147 sub. 4):

- nord: Altra u.i.u. map. 147;
- est: Area cortiliva comune map. 147;
- sud: Area cortiliva comune map. 147;
- ovest: Area cortiliva comune map. 147;

OMISSIS

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 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 BENEDETTO CROCE 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 BENEDETTO CROCE 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 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, successivamente al deposito della perizia, un tecnico esterno ha provveduto alla modifica della documentazione catastale. A fronte di nuovo incarico conferito, il sottoscritto CTU ha effettuato supplementari sopralluoghi in data 15/10/2025 e 04/12/2025, nel corso dei quali, mediante confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, è emerso quanto segue: L'immobile risultava collabente.

Pertanto, si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di pratica DOCFA n. MN0002072 in atti dal 19/01/2026, per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE A UNITA' COLLABENTE, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate.

La presente stima recepisce tale variazione ed è pertanto condotta sulla base della sola area di sedime.

Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, successivamente al deposito della perizia, un tecnico esterno ha provveduto alla modifica della documentazione catastale. A fronte di nuovo incarico conferito, il sottoscritto CTU ha effettuato supplementari sopralluoghi in data 15/10/2025 e 04/12/2025, nel corso dei quali, mediante confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Pertanto, si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione

di nuova scheda planimetrica in data 16/01/2026 prot. MN0002067, per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate.

Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 7 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, successivamente al deposito della perizia, un tecnico esterno ha provveduto alla modifica della documentazione catastale. A fronte di nuovo incarico conferito, il sottoscritto CTU ha effettuato supplementari sopralluoghi in data 15/10/2025 e 04/12/2025, nel corso dei quali, mediante confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Pertanto, si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 16/01/2026 prot. MN0002068, per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate.

Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1

OMISSIS

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, successivamente al deposito della perizia, un tecnico esterno ha provveduto alla modifica della documentazione catastale. A fronte di nuovo incarico conferito, il sottoscritto CTU ha effettuato supplementari sopralluoghi in data 15/10/2025 e 04/12/2025, nel corso dei quali, mediante confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Pertanto, si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 16/01/2026 prot. MN0002066, per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate.

Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

OMISSIS

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 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 BENEDETTO CROCE 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 BENEDETTO CROCE 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 - UNITÀ COLLABENTE 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.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati rifiuti di varia natura dispersi nell'area cortiliva comune, documentati mediante allegata relazione fotografica. Tra i materiali visionati risultano presenti lastre che parrebbero di fibrocemento (amianto). In merito a quest'ultimo, in assenza di specifiche analisi strumentali condotte da ditta specializzata, il sottoscritto non è in grado di determinare il carattere di friabilità del materiale e, conseguentemente, di definire se lo stesso richieda rimozione ovvero permanga in loco con i necessari provvedimenti di bonifica e contenimento. La stima dell'immobile incorpora pertanto i rischi derivanti da tale limitazione tecnica e dalle conseguenti esigenze di intervento risanatorio.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

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

Durante il sopralluogo sono stati rilevati rifiuti di varia natura dispersi nell'area cortiliva comune, documentati mediante allegata relazione fotografica. Tra i materiali visionati risultano presenti lastre che parrebbero di fibrocemento (amianto). In merito a quest'ultimo, in assenza di specifiche analisi strumentali condotte da ditta specializzata, il sottoscritto non è in grado di determinare il carattere di friabilità del materiale e, conseguentemente, di definire se lo stesso richieda rimozione ovvero permanga in loco con i necessari provvedimenti di bonifica e contenimento. La stima dell'immobile incorpora pertanto i rischi derivanti da tale limitazione tecnica e dalle conseguenti esigenze di intervento risanatorio.

BENE N° 7 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

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

Durante il sopralluogo sono stati rilevati rifiuti di varia natura dispersi nell'area cortiliva comune, documentati mediante allegata relazione fotografica. Tra i materiali visionati risultano presenti lastre che parrebbero di fibrocemento (amianto). In merito a quest'ultimo, in assenza di specifiche analisi strumentali condotte da ditta specializzata, il sottoscritto non è in grado di determinare il carattere di friabilità del materiale e, conseguentemente, di definire se lo stesso richieda rimozione ovvero permanga in loco con i necessari provvedimenti di bonifica e contenimento. La stima dell'immobile incorpora pertanto i rischi derivanti da tale limitazione tecnica e dalle conseguenti esigenze di intervento risanatorio.

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1

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

Durante il sopralluogo sono stati rilevati rifiuti di varia natura dispersi nell'area cortiliva comune, documentati mediante allegata relazione fotografica. Tra i materiali visionati risultano presenti lastre che parrebbero di fibrocemento (amianto). In merito a quest'ultimo, in assenza di specifiche analisi strumentali condotte da ditta specializzata, il sottoscritto non è in grado di determinare il carattere di friabilità del materiale e, conseguentemente, di definire se lo stesso richieda rimozione ovvero permanga in loco con i necessari provvedimenti di bonifica e contenimento. La stima dell'immobile incorpora pertanto i rischi derivanti da tale limitazione tecnica e dalle conseguenti esigenze di intervento risanatorio.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE 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 sub. 5. 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.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

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 sub. 5. 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.

BENE N° 7 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

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 sub. 5. 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.

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1

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 sub. 5. 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**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**OMISSIS**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che il compendio immobiliare oggetto di stima verteva in stato di rovina (vedere documentazione fotografica allegata).

OMISSISMap. 148**STRUTTURA - FINITURE - IMPIANTI - Rustici agricoli;**

Viste le precarie condizioni in cui gli stessi si trovano lo scrivente ha eseguito esclusivamente dei sopralluoghi esterni, attualmente si presentano in stato di rovina e degrado.

Struttura portante in elevazione prevalentemente in muratura, struttura del tetto lignea con manto di copertura prevalentemente in laterizio. Alcune porzioni di tetto risultano crollate. Serramenti esterni, ove presenti, prevalentemente in legno o metallo. Esternamente i fabbricati si mostrano parzialmente intonacati. Da quanto riferito al sopralluogo gli stessi dovrebbero essere privi di impianti, inoltre risulterebbero danneggiati dal terremoto del 2012. All'esterno degli stessi lo

scrivente ha visionato rifiuti e materiale di vario genere, tra cui delle lastre che parrebbero di fibrocemento (eternit).

Map. 149

STRUTTURA - FINITURE - IMPIANTI - Casa colonica rurale;

Valutata la non sussistenza dei requisiti di sicurezza lo scrivente ha eseguito un sopralluogo interno del solo piano terreno, attualmente il fabbricato versa in condizioni di rovina e degrado.

Trattasi di casa colonica rurale, dislocata su tre piani fuori terra.

Struttura portante e tamponature perimetrali prevalentemente in muratura, struttura della copertura lignea e manto di copertura (parzialmente crollato) in laterizio. Solaio interpiano con struttura lignea (parzialmente crollato e ammalorato da infiltrazioni). Esternamente il cespite si mostra parzialmente intonacato. Pavimentazione al piano terreno prevalentemente in mattoni.

Serramenti esterni, ove presenti, prevalentemente in legno. Da quanto riferito nel corso del sopralluogo dalla proprietà eseguita, la casa è stata danneggiata nel corso del terremoto del 2012 e attualmente non vi sono impianti funzionanti.

I cespiti sopradescritti sono oggetto dell'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013.

Per una migliore identificazione degli stessi si rimanda alla documentazione in allegato al presente elaborato peritale.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che il compendio immobiliare oggetto di stima verteva in sufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata).

OMISSIS

Il cespite è attualmente privo di serramenti (interni ed esterni), impianti tecnologici e finiture, configurandosi pertanto nello stato di grezzo strutturale.

OMISSIS

BENE N° 7 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che il compendio immobiliare oggetto di stima verteva in sufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata).

OMISSIS

Il cespite è attualmente privo di serramenti (interni ed esterni), impianti tecnologici e finiture, configurandosi pertanto nello stato di grezzo strutturale.

OMISSIS

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che il compendio immobiliare oggetto di stima verteva in sufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata).

OMISSIS

Il cespite è attualmente privo di serramenti (interni ed esterni), impianti tecnologici e finiture, configurandosi pertanto nello stato di grezzo strutturale.

OMISSIS

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-I-2

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

Dall'analisi della documentazione acquisita e dai sopralluoghi effettuati, emerge che l'edificazione del centro aziendale è antecedente al 01/09/1967. Tale datazione è oggettivamente riscontrata dalle ortofoto della Regione Lombardia (anno 1954) e dalle mappe catastali d'impianto.

Tuttavia, si evidenzia l'assenza di titoli abilitativi e planimetrie catastali depositate per specifiche porzioni di fabbricato. Tale lacuna documentale, confermata formalmente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia in data 03/10/2024, ha costituito un impedimento oggettivo per lo scrivente CTU nel definire lo "stato legittimato". Di conseguenza, resta preclusa ogni valutazione certa circa la conformità o la presenza di difformità rispetto a uno stato di fatto che non trova riscontro documentale negli atti della Pubblica Amministrazione.

Dettaglio dei Fabbricati

Mappale n. 148

L'impossibilità di reperire titoli edilizi, unita al grave stato di rovina e al pericolo di crollo dell'immobile - che preclude l'ispezione interna per ragioni di sicurezza - impedisce un riscontro puntuale della conformità. Il confronto tra l'attuale sagoma e le mappe d'impianto (che confermano la natura ante-1967) evidenzia lievi discrasie, che tuttavia non sono verificabili nel dettaglio a causa delle limitazioni sopra descritte.

Mappale n. 149

Anche per tale corpo di fabbrica si riscontra l'assenza di documentazione edilizia e catastale, oltre a condizioni di fatiscenza tali da impedire un'ispezione interna completa e sicura. In questo caso, il raffronto tra la sagoma attuale e le mappe d'impianto parrebbe confermare la legittimità della volumetria esterna, fermi restando i limiti di accertamento derivanti dalla carenza di atti ufficiali.

Considerato lo stato di grave degrado strutturale e il significativo deficit statico degli immobili in questione, lo scrivente reputa opportuno, tanto da un punto di vista precauzionale quanto sotto il profilo economico, procedere alla demolizione dei fabbricati. La successiva ricostruzione dovrà conformarsi rigorosamente ai limiti volumetrici dell'edificio originario e alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti, previa verifica della loro compatibilità.

La valutazione riflette le considerazioni summenzionate.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

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.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Moglia (MN), effettuata in data 04/06/2024 e 07/10/2025, sono state consegnate allo scrivente

presso gli uffici del comune in data 13/08/2024, 03/10/2024 e 11/12/2025 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;
- 12/01/2021 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
- 21/02/2022 sollecito e preavviso di archiviazione pratica di agibilità per non aver ricevuto la documentazione richiesta il 12/01/2021;
- 28/02/2022 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
- 19/09/2024 sollecito alla precedente richiesta di integrazioni e preavviso archiviazione della richiesta di agibilità;
- 08/11/2024 prot. SUAP 194548 integrazione documentale della pratica di agibilità;
- 02/12/2024 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
- 26/05/2025 prot. SUAP 0197235 integrazione documentale della pratica di agibilità;
- 29/05/2025 prot. SUAP 0202944 comunicazione chiusura positiva della pratica di agibilità;

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. Non sono state reperite concessioni edilizie inerenti alla edificazione del compendio.

Quanto di seguito relazionato è frutto del colloquio avuto con l'ufficio tecnico del comune di Moglia, avvenuto in data 03/10/2024 e 11/12/2025.

Dall'esame della documentazione edilizia presente presso l'archivio comunale (SCIA n. 2015/74), nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato nelle precedenti pratiche edilizie. In particolare, è stata rilevata l'assenza di una muratura e ad oggi l'ambiente si presenta a pianta libera.

Lo scrivente presume che tali disuguaglianze possano essere imputabili a opere edili eseguite in assenza di titolo (salvo ulteriore documentazione non fornita allo scrivente e provante la legittimità dello stato attuale), per tale motivo si ritengono abusi, in via del tutto indicativa sanabili.

Le sopracitate 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 per le difformità prospettiche. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la messa 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, 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 legittimato dalla documentazione reperita, 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 € 5.000,00, 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 imprenditore agricolo, 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.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

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.

BENE N° 7 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T

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.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Moglia (MN), effettuata in data 04/06/2024 e 07/10/2025, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 13/08/2024, 03/10/2024 e 11/12/2025 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/adeguamento 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;
 - 12/01/2021 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
 - 21/02/2022 sollecito e preavviso di archiviazione pratica di agibilità per non aver ricevuto la documentazione richiesta il 12/01/2021;
 - 28/02/2022 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
 - 19/09/2024 sollecito alla precedente richiesta di integrazioni e preavviso archiviazione della richiesta di agibilità;
 - 08/11/2024 prot. SUAP 194548 integrazione documentale della pratica di agibilità;
 - 02/12/2024 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
 - 26/05/2025 prot. SUAP 0197235 integrazione documentale della pratica di agibilità;
 - 29/05/2025 prot. SUAP 0202944 comunicazione chiusura positiva della pratica di agibilità;
- 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. Non sono state reperite concessioni edilizie inerenti alla edificazione del compendio.

Quanto di seguito relazionato è frutto del colloquio avuto con l'ufficio tecnico del comune di Moglia, avvenuto in data 03/10/2024 e 11/12/2025.

Dall'esame della documentazione edilizia presente presso l'archivio comunale (SCIA n. 2015/74), nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato nelle precedenti pratiche edilizie. In particolare, è stata rilevata l'assenza delle murature divisorie e ad oggi l'ambiente si presenta a pianta libera.

Lo scrivente presume che tali disuguaglianze possano essere imputabili a opere edili eseguite in assenza di titolo (salvo ulteriore documentazione non fornita allo scrivente e provante la legittimità dello stato attuale), per tale motivo si ritengono abusi, in via del tutto indicativa sanabili.

Le sopracitate 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 per le difformità prospettiche. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la messa 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, 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 legittimato dalla documentazione reperita, 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 € 5.000,00, 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 imprenditore agricolo, 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.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

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.

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1

L'immobile 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.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Moglia (MN), effettuata in data 04/06/2024 e 07/10/2025, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 13/08/2024, 03/10/2024 e 11/12/2025 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/adeguamento 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;
- 12/01/2021 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
- 21/02/2022 sollecito e preavviso di archiviazione pratica di agibilità per non aver ricevuto la

documentazione richiesta il 12/01/2021;

- 28/02/2022 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
- 19/09/2024 sollecito alla precedente richiesta di integrazioni e preavviso archiviazione della richiesta di agibilità;
- 08/11/2024 prot. SUAP 194548 integrazione documentale della pratica di agibilità;
- 02/12/2024 richiesta integrazioni inerente alla pratica di agibilità;
- 26/05/2025 prot. SUAP 0197235 integrazione documentale della pratica di agibilità;
- 29/05/2025 prot. SUAP 0202944 comunicazione chiusura positiva della pratica di agibilità;

Dall'esame della documentazione edilizia presente presso l'archivio comunale (SCIA n. 2015/74), nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è pressoché conforme con quanto indicato nelle precedenti pratiche edilizie.

Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un imprenditore agricolo, 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.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

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

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 **25 settembre 2026**.

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 € **50.204,00** e offerta minima € **37.653,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00** 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 11 dicembre 2026**.

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 7 dicembre 2026**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate 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, oppure 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. L'offerta telematica, invece, 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; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

- 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);

- 3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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.

Quando l'offerente risieda 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.

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.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è 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 e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. RGE N. 92/2024 con codice IBAN: IT 33 M 03211 11500 0528 5269 5980 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. RGE N. 92/2024 con codice IBAN: IT 33 M 03211 11500 0528 5269 5980 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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.

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

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

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, 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);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di presentazione di più offerte valide, 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 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.

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 come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM. RGE N. 92/2024 con codice IBAN: IT 33 M 03211 11500 0528 5269 5980 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., 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 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 AutotransfertNotares 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.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.

Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

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 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; conseguentemente, 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 e 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 - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
- 3) 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 - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it;
- 4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da

Astegiudiziarie.it.

Si avverte 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);
- 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;
- 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) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- 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);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad 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).

Mantova, 28/09/2026.

il professionista delegato
notaio Laura Flisi