

15/09/2025

TRIBUNALE DI MANTOVA
Liquidazione Giudiziale n. 15/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni
Curatore: Dott.ssa Laura Rodella
PEC Procedura: le15.2025mantova@pecliquidazionijudiziali.it
Studio del Curatore: Via Mazzini, 22 - 46100 Mantova (MN)
Tel. 0376.368470- Email: laura@studiolanzoni.eu

* * * * *

**ISTANZA AL GIUDICE DELEGATO
PER AUTORIZZAZIONE EX ART. 213 CCII**

ALLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO 1

La sottoscritta Dott.ssa Laura Rodella, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 15/2025 della

premette quanto segue

A) Mediante decreto in data 1/9/2025 il signor Giudice Delegato ha approvato il programma di liquidazione della procedura in epigrafe presentato dal Curatore in data 22/8/2025 (**Allegato 1**).

B) Nel suddetto programma di liquidazione la Curatela evidenziava l'intenzione di procedere alla **liquidazione dei soli beni costituenti il Lotto 1**, tenuto conto che l'assenza di valore dei beni immobili costituenti i Lotti 2 e 3 suggerisce l'opportunità di non procedere alla relativa liquidazione, come meglio precisato nel paragrafo "Opportunità di rinunciare alla liquidazione ex art. 213 comma 2 CCII dei beni immobili costituenti il Lotto 2 e il Lotto 3" del programma medesimo.

C) Per quanto attiene alla liquidazione dei beni immobili di proprietà della di cui al Lotto 1, inventariati dal Curatore e stimati dall'Esperto Geom. Glauco Zunica (vedasi perizia di stima di cui all'**Allegato 2** depositata telematicamente in data 12/9/2025; si precisa che detta perizia di stima sostituisce la relazione sintetica di cui all'allegato 2 del programma di liquidazione), che è stato incaricato dal Curatore su conforme autorizzazione del Giudice Delegato, il programma di liquidazione approvato prevede, alla "Sezione 2- La Liquidazione dei beni immobili", quanto segue:

* * * * *

Lotto 1 – Area edificabile non urbanizzata a destinazione artigianale/commerciale, ubicata in Mantova (MN) Frazione Cittadella Viale Poggio Reale.

La è piena ed esclusiva proprietaria dell'area edificabile (a destinazione

artigianale/commerciale) non urbanizzata con una superficie catastale complessiva pari a 49.520 m², facente parte del Piano Attuativo denominato "Poggio Reale" approvato con D.C.C. n. 85 del 28/10/2008, sita nel Comune di Mantova (MN) Frazione Cittadella, Viale Poggio Reale, attualmente censita al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova come segue:

- foglio 9, mappale 1, qualità pioppeto, classe 1, ha are ca 00 46 90, R.D. € 30,04, R.A. € 13,32;
- foglio 9 mappale 2, qualità pioppeto, classe 1, ha are ca 00 77 15, R.D. € 49,41, R.A. € 21,91;
- foglio 9 mappale 6, qualità pioppeto, classe 1, ha are ca 00 03 35, R.D. € 2,15, R.A. € 0,95;
- foglio 9, mappale 46, qualità pioppeto, classe 1, ha are ca 00 03 90, R.D. € 2,50, R.A. € 1,11;
- foglio 9 mappale 92, qualità inc. prod., classe 1, ha are ca 01 64 63, R.D. € 5,95, R.A. € 5,95;
- foglio 9 mappale 2393, qualità pioppeto, classe 1, ha are ca 01 65 88, R.D. € 106,23, R.A. € 47,12;
- foglio 9 mappale 2395, qualità pioppeto, classe 1, ha are ca 00 20 74, R.D. € 13,28, R.A. € 5,89;
- foglio 7 mappale 315, qualità prato irr., classe 2, ha are ca 00 10 40, R.D. € 8,70, R.A. € 8,59;
- foglio 9 mappale 91, categoria F1– cons. 225 m².

Come meglio precisato relazione sintetica di stima predisposta dall'Esperto (vedasi ancora **Allegato n.2**):

- parte dell'area di cui sopra risulta sottoposto a dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. d) del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii., del "Sistema dei Laghi di Mantova, del canale Rio, dei ponti dei Mulini e di San Giorgio" e contestuale tutela indiretta ai sensi degli artt. 45, 46 e 47 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, dei "Terreni in sponda sinistra dei laghi di Mezzo ed Inferiore" (Decreto Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 15/05/2009 - prot. Soprintendenza BB.AA.PP. di Brescia-Cremona-Mantova n.5642 del 20/05/2009) ed in particolare ricadente nell'Ambito 1 della suddetta tutela indiretta;
- inoltre, una porzione dell'area si configura come bosco tutelato ai sensi della normativa regione L.R. 27/2024 – Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale.

Nella suddetta relazione l'Esperto ha altresì evidenziato che i terreni costituenti il Lotto 1 risultano in possesso della [REDACTED]

L'area è affidata alla custodia di So.Ve.Mo. S.r.l. – IVG di Mantova.

Il cespite risulta gravato dalla seguente iscrizione ipotecaria:

- ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 10/04/2019 ai nn. 4458/582 a favore di [REDACTED]

Valore stimato del Lotto 1: euro 615.000,00.

.....

* * * * *

Come già anticipato, è intenzione del Curatore procedere alla liquidazione dei beni immobili costituenti il



Lotto 1, come sopra descritti, tramite procedure competitive di vendita con modalità telematica, caratterizzate da adeguate forme di pubblicità e sulla base delle stime operate dall'Esperto, avvalendosi quale ausiliario alla vendita di un operatore specializzato, il tutto come di seguito dettagliato.

Referenti della procedura di vendita:

- il Curatore assumerà la posizione di referente per la gestione della procedura competitiva di vendita dei beni immobili costituenti il Lotto n. 1, come identificati nella relazione tecnica dell'Esperto;
- il Curatore provvederà a conferire mandato di ausiliario alla vendita alla società So.Ve.Mo. S.r.l. IVG di Mantova (di seguito l'“Ausiliario”), con sede in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n.3, in persona del Direttore signor Procissi Franco (C.F. PRCFNC50L27A241T);
- il compenso dell'Ausiliario, determinato nella misura percentuale del 2% del prezzo finale di aggiudicazione, oltre IVA di legge, sarà posto a carico della parte aggiudicataria/acquirente, nei cui confronti l'Ausiliario provvederà ad emettere la relativa fattura, fermo restando il diritto di ottenere dalla Curatela il rimborso delle spese vive sostenute e documentate (a titolo esemplificativo: costi per le pubblicazioni, per l'accesso al portale del Gestore della vendita telematica, per eventuali interventi manutentivi dell'area, ecc.).

Tipologia e modalità di vendita:

- vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'articolo 22 del D.M. n. 32/2015, da svolgersi presso la sede della Casa delle Aste di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n. 3, e per il tramite del portale web del Gestore della vendita telematica;
- il Curatore provvederà a fissare gli esperimenti di vendita predisponendo l'avviso contenente il regolamento della procedura vendita, che dovrà contenere le modalità e condizioni normalmente applicate nelle vendite coattive;
- l'Ausiliario avrà il compito di gestire e curare, fra le altre, le seguenti attività:
 - a) coadiuvare il Curatore nelle operazioni di vendita;
 - b) caricare e gestire la procedura di vendita, con modalità telematica sincrona mista, presso la sede della Casa delle Aste di Mantova e per il tramite della piattaforma web del Gestore della vendita telematica;
 - c) curare gli adempimenti pubblicitari previsti dal programma di liquidazione;
 - d) ricevere presso i propri uffici le offerte presentate con modalità cartacea;
 - e) fornire assistenza ai potenziali offerenti;
 - f) gestire le visite dei soggetti interessati alla presentazione di offerte, previa richiesta per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche;



g) assicurare la custodia dei beni in attesa della vendita, mediante ricognizioni periodiche e segnalazione degli interventi da espletare;

h) assicurare la custodia dei beni all'esito della vendita, gestendo e curando anche l'eventuale fase esecutiva dell'ordine di liberazione dei beni immobili (qualora dovesse sopravvenire una forma di occupazione, allo stato non riscontrata);

Gestore della vendita telematica:

- l'Ausiliario procederà ad incaricare come Gestore della vendita telematica la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., con sede in Vicenza (VI), Via Enrico Fermi n.134, che provvederà per il tramite della piattaforma web www.fallcoaste.it;

Forme di pubblicità:

- l'Ausiliario provvederà a curare la pubblicazione dell'avviso di vendita preventivamente predisposto dal Curatore, contenente le modalità e condizioni della vendita, unitamente al decreto del Giudice Delegato che autorizza la vendita, alla relazione tecnica di stima predisposta dall'Esperto ed alle planimetrie e alle fotografie dei beni, verificando che ogni documento pubblicato risulti privo delle generalità e di ogni altro dato personale del debitore e di terzi soggetti, nel rispetto delle prescrizioni del Garante per la protezione dei dati personali;
- la pubblicazione verrà effettuata, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.ivgmantova.it e www.astagiudiziaria.com;
- il solo avviso di vendita verrà inoltre pubblicato sempre a cura dell'Ausiliario, in estratto con formato c.d. "Quadrotto", sul quotidiano locale "Gazzetta di Mantova".

Prezzo di vendita:

- il primo esperimento di vendita verrà effettuato, sulla base del valore stimato dall'Esperto, al prezzo base:
 - i) di euro 615.000,00 per il Lotto 1;
- saranno considerate efficaci anche le offerte inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, la c.d. "Offerta minima", il cui importo verrà comunque arrotondato all'unità di euro superiore, ferma restando la previsione di cui all'articolo 217 comma 1 secondo capoverso CCII;
- in caso di primo esperimento di vendita deserto, verranno fissati successivi esperimenti con progressiva riduzione del prezzo base nella misura che verrà determinata a propria discrezione dal Curatore, sentito anche il parere dell'Ausiliario, comunque non oltre il limite di un quarto rispetto al prezzo base dell'esperimento precedente e, successivamente al terzo esperimento deserto, non oltre il limite della metà;



- in occasione dell'esperimento di vendita, in presenza di una pluralità di offerte valide verrà disposta una gara tra gli offerenti, con la previsione di offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

Termine e modalità di pagamento del prezzo:

- la presentazione dell'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi i) in caso di offerta telematica esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n.52913201510 intestato alla procedura presso Banca Patrimoni Sella & C. S.p.a., Filiale di Mantova, e ii) in caso di offerta cartacea alternativamente a mezzo bonifico bancario o assegno circolare;
- il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato in unica soluzione mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 52913201510 intestato alla procedura presso Banca Patrimoni Sella & C. S.p.a., Filiale di Mantova, da disporsi nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione del Lotto immobiliare all'esito della procedura competitiva;
- in caso di mancato versamento integrale del saldo prezzo nel termine che precede, ai sensi del combinato disposto degli artt. 216 comma 8 CCII e 587 comma 1 CPC, saranno disposte dal Giudice Delegato i) la decadenza dall'aggiudicazione, ii) la confisca della cauzione che sarà definitivamente acquisita dalla procedura e iii) la condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza nell'eventualità in cui all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unitamente alla cauzione confiscata, risulti inferiore al prezzo della vendita precedente.

Condizioni principali di vendita:

- i beni immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come visti e piaciuti, con esclusione della garanzia per vizi, difetti e mancanza di qualità e, comunque, con esclusione di ogni forma di garanzia e/o di indennizzo e/o di risarcimento a favore dell'acquirente, fatta salva la sola garanzia per evizione;
- verrà inserita la previsione che, in considerazione delle eventuali irregolarità urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà presentare la domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita, ai sensi degli articoli 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 comma 6 della Legge n. 47/1985;
- verrà inserita la previsione che, in forza del combinato disposto degli articoli 216 comma 8 CCII e 585 comma 4 CPC, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, dovrà fornire al Curatore le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo n. 231/2007;
- verrà effettuata a cura e a spese dell'aggiudicatario la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie nonché della trascrizione della sentenza che ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale,



dei pignoramenti, dei sequestri e degli altri vincoli gravanti i beni immobili venduti, cancellazione che su istanza del Curatore sarà ordinata con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'articolo 217 comma 2 CCII, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo;

- lo stato dei beni immobili, le modalità e le condizioni di vendita saranno meglio dettagliate nell'avviso di vendita che sarà predisposto dal Curatore.

Trasferimento di proprietà dei beni immobili:

- mediante atto notarile da stipularsi tra aggiudicatario e Curatore, nel termine di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo, davanti a Notaio il cui nominativo sarà indicato dal Curatore con il verbale di aggiudicazione;
- le spese del trasferimento (compenso e spese del Notaio, imposte e tasse di trasferimento, ecc.) saranno a carico della parte acquirente.

Stato di occupazione dei beni immobili e liberazione:

- i beni immobili costituenti il Lotto 1 sono attualmente liberi da rapporti di locazione e da altre forme di occupazione;
- se necessario a seguito di eventuale futura occupazione (allo stato non riscontrabile), l'ordine di liberazione dei beni immobili costituenti il Lotto 1 verrà adottato dal Giudice Delegato ai sensi dell'articolo 216 comma 2 CCII, su istanza che il Curatore provvederà a presentare una volta conclusa la loro liquidazione (per effetto dell'aggiudicazione e del conseguente incasso del prezzo di vendita), per essere poi eseguito dall'Ausiliario.

Esperimenti di vendita previsti:

- gli esperimenti di vendita verranno fissati come segue:
 - i) il 1° esperimento di vendita entro il termine del 15/11/2025;
 - ii) l'eventuale 2° esperimento nel corso dei mesi di febbraio/marzo 2026;
 - iii) l'eventuale 3° esperimento nel corso dei mesi di giugno/luglio 2026;
 - iv) l'eventuale 4° esperimento nel corso dei mesi di ottobre/novembre 2026;
 - v) l'eventuale 5° esperimento nel corso dei mesi di febbraio/marzo 2027;
 - vi) l'eventuale 6° esperimento nel corso dei mesi di giugno/luglio 2027;
- nell'ipotesi in cui andasse deserto anche il 6° esperimento di vendita, verrà valutata, ai sensi dell'art. 213 comma 2 CCII, l'opportunità di richiedere al Giudice Delegato l'autorizzazione a proseguire l'attività liquidatoria.

Costi previsti per la liquidazione dei beni immobili:

- euro 100,00 per i costi di pubblicazione di ogni avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, per il Lotto 1;
- euro 80,00 circa, oltre IVA, per i costi di pubblicazione di ogni avviso di vendita sui siti internet,

per il Lotto 1;

- euro 600,00 circa, oltre IVA, per i costi di pubblicazione di ogni avviso di vendita sul quotidiano "Gazzetta di Mantova", per il Lotto 1;
- euro 105,00 circa, oltre IVA, per i costi del Gestore della vendita telematica relativi ad ogni esperimento di vendita, per il Lotto 1.

Si precisa che i costi sopra esposti sono orientativi e potrebbero essere suscettibili di variazioni.

* * * * *

D) E' intenzione del Curatore procedere alla liquidazione dei beni immobili costituenti il Lotto n. 1, di proprietà della [REDACTED] il tutto in conformità alle previsioni, modalità e condizioni di vendita previste dal programma di liquidazione approvato.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Curatore

chiede

che il signor Giudice Delegato, visto l'art. 213 CCII, voglia autorizzare il Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 15/2025, Dott.ssa Laura Rodella:

1. a procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] costituenti il Lotto n. 1, come descritto dall'Esperto Geom. Glauco Zunica e sulla base della stima dallo stesso operata, tramite procedure competitive di vendita con modalità telematica caratterizzate da adeguate forme di pubblicità, avvalendosi quale ausiliario alla vendita di un operatore specializzato individuato nella società So.Ve.Mo. S.r.l. (C.F. 01425900204), con sede in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n.3, in persona del Direttore signor Procissi Franco (C.F. PRCFNC50L27A241T), il tutto in conformità alle previsioni, modalità e condizioni di vendita previste nella "Sezione 2): *La liquidazione dei beni immobili*" del programma di liquidazione presentato dal Curatore in data 22/08/2025 ed approvato con decreto del Giudice Delegato in data 01/09/2025.

Si allegano:

- 1) Programma di liquidazione approvato;
 - 2) Perizia di stima predisposta dal Geom. Glauco Zunica;
- Mantova, 12 settembre 2025.

Il Curatore
Dott.ssa Laura Rodella

