

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE C**

**L.G. 5/2023**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI**

**CURATORE AVV. PATRIZIA RODELLA**

**ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**CON NOMINA DI AUSILIARIO**

**- ART. 213 CCII -**

La sottoscritta Avv. Patrizia Rodella, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2023 dell'impresa individuale

**premesse che**

Mediante decreto in data 17 luglio 2023 il Signor Giudice Delegato, nell'esercizio della sua funzione surrogatoria ex art. 140 comma 4 CCII, ha approvato il programma di liquidazione della procedura, predisposto e depositato telematicamente in Cancelleria dal Curatore in data 12/07/2023 (All. 1).

Il sottoscritto Curatore intende ora procedere, in conformità al programma di liquidazione approvato, alla vendita dei beni immobili di cui al Lotto 1), di proprietà del debitore, ubicati in Borgo Mantovano (MN) – Fraz. Revere – Via Circonvallazione Po 55-57.

A miglior precisazione in ordine allo stato di occupazione, si chiarisce, a seguito di successiva verifica, che la locuzione di perizia secondo cui “i locali sono attualmente



in uso alla proprietà” è da intendersi nel senso che l’immobile è libero da persone e occupato unicamente da cose mobili di pertinenza del debitore, e in specie dai beni di cui al Lotto 3) di perizia mobiliare: Rimanenze di magazzino (rifiuti), che, a seguito di autorizzazione alla rinuncia all’attività di liquidazione, sono nella disponibilità del debitore stesso, il quale ha dichiarato al Curatore di averne iniziato l’asporto; per l’effetto, diversamente da quanto esposto nel programma di liquidazione, si ritiene non si renda necessaria l’emissione dell’ordine di liberazione di cui all’art. 216 comma 2 CCII, ma eventualmente, in difetto di spontaneo adempimento all’intimazione all’asporto, lo smaltimento o la distruzione ai sensi dell’articolo citato.

Tutto ciò premesso, il Curatore

chiede

che l’Ill.mo Signor Giudice Delegato, visto l’art. 213 comma 7 CCII e ritenuta la conformità alle previsioni del programma di liquidazione approvato, voglia autorizzare il Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 5/2023, Avv. Patrizia Rodella, a procedere alla vendita dei beni immobili di cui al Lotto 1) di perizia dell’Arch. Matteo Giavara, di proprietà del debitore, tramite procedure competitive di vendita con modalità telematica, caratterizzate da adeguate forme di pubblicità e sulla base della stima operata dall’Esperto, avvalendosi quale ausiliario alle operazioni di vendita di un soggetto specializzato, il tutto come di seguito indicato.

**Beni immobili in vendita**



**Lotto 1)** Intera piena proprietà di edificio in unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra a destinazione magazzino ed autorimessa, il tutto con accesso diretto dalla pubblica via, sito in Frazione Revere di Borgo Mantovano Provincia di Mantova via Circonvallazione Po n°55/57

### **Identificazione catastale e confini**

Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) Comune di Borgo Mantovano Sez. B Revere, Provincia di Mantova

-Fg 7 mapp.678 sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 366 mq, rendita 604,87 euro, Via Circonvallazione Po n.57, piano T-1

-Fg 7 mapp.678 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., rendita 49,06 euro, Via Circonvallazione Po n.55, piano T.

Confini da nord in senso orario per l'intero corpo di fabbrica: mapp.364, via Circonvallazione Po, mapp.374, mapp.372.

### Referente della procedura di vendita e nomina dell'ausiliario:

- il Curatore assumerà la posizione di referente per la gestione della procedura competitiva di vendita del Lotto 1);

- al tempo stesso 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), con l'incarico di gestire e curare le seguenti attività:

(i) coadiuvare il Curatore nelle operazioni di vendita;



- (ii) 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;
- (iii) curare gli adempimenti pubblicitari previsti dal programma di liquidazione;
- (iv) ricevere presso i propri uffici le offerte presentate con modalità cartacea;
- (v) fornire assistenza ai potenziali offerenti;
- (vi) gestire le visite dei soggetti interessati alla presentazione di offerte, previa richiesta per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche;
- (vii) assicurare la custodia dei beni in attesa della vendita, mediante ricognizioni periodiche e segnalazioni degli interventi da espletare;
- (viii) assicurare la custodia dei beni sino all'esito della vendita, gestendo e curando anche l'eventuale fase esecutiva dell'ordine di liberazione dei beni immobili;

Con la previsione che il compenso dell'Ausiliario, determinato nella misura percentuale del 2% oltre IVA 22% da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione, sarà posto a carico della parte aggiudicataria/acquirente, fermo restando il diritto dell'Ausiliario di ottenere dalla procedura di Liquidazione Giudiziale il rimborso delle spese vive sostenute (costi per le pubblicazioni, costi per l'accesso al portale del Gestore della vendita telematica, costi dell'eventuale intervento di un fabbro nella eventuale fase esecutiva dell'ordine di liberazione, ecc...).

#### **Tipologia e modalità della vendita telematica:**

- vendita 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;

- a tal fine l'ausiliario procederà a incaricare come Gestore della vendita telematica la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. con sede in Vicenza (VI), Via Enrico Fermi 34, che provvederà per il tramite della piattaforma web [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

- il regolamento della vendita telematica sarà quello dettagliato nella bozza dell'avviso di vendita relativo al primo esperimento previsto per il giorno 9 novembre 2023 (**Allegato n.2**), il cui testo (con riserva di eventuali modifiche) risulta allegato alla presente istanza, costituendone parte integrante;

Forme di pubblicità:

- l'Ausiliario provvederà alla pubblicazione on-line 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, alle planimetrie e alle fotografie dei beni, con la precisazione che ogni documento pubblicato risulterà 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) ;



- il solo avviso di vendita verrà inoltre pubblicato a cura dell'Ausiliario, una sola volta e in estratto (con formato c.d. "Quadrotto"), sul quotidiano locale "Gazzetta di Mantova".

Prezzo di vendita:

- il primo esperimento per la vendita del Lotto 1) verrà effettuato al prezzo base di euro 47.000,00, corrispondente al valore del bene immobile stimato dall'Esperto Arch. Matteo Giavara;

- 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 alla decina superiore, ferma restando la previsione di cui all'articolo 217 comma 1 secondo capoverso CCII;

- in caso di primo esperimento di vendita deserto, saranno fissati successivi esperimenti con progressiva riduzione del prezzo base nella misura che verrà determinata a propria discrezione dal Curatore, sentito 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 sarà disposta una gara tra gli offerenti, con la previsione di offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00.

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 della procedura e ii) in caso di offerta cartacea alternativamente a mezzo bonifico bancario o assegno circolare;

- il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 3839602 intestato alla procedura presso BPER Banca S.p.a., Filiale di Mantova, da disporsi nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione dei beni immobili all'esito della procedura competitiva;

- non verrà previsto un versamento rateale del prezzo;

- sarà prevista la decadenza dall'aggiudicazione e la confisca della cauzione, ai sensi del combinato disposto degli articoli 216 comma 8 CCII e 587 comma 1 CPC, in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine.

#### Condizioni principali di vendita:

- i beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esclusione di ogni garanzia a favore dell'acquirente;

- sarà inserita la previsione che, in considerazione delle irregolarità urbanistico-edilizie risultanti dalla relazione tecnica dell'Esperto, l'aggiudicatario potrà presentare la domanda di 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;

- sarà 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;

- sarà effettuata a cura e a spese dell'aggiudicatario la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie nonché delle trascrizioni di pignoramenti, sequestri e 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 e le condizioni di vendita risultano meglio dettagliati nell'allegata bozza dell'avviso di vendita relativo al primo esperimento.

#### Trasferimento di proprietà dei beni immobili:

- mediante atto notarile da stipularsi tra aggiudicatario e Curatore, nel termine di sessanta giorni dal versamento del saldo prezzo, davanti al Notaio prescelto dal Curatore, che si indica sin d'ora nella persona del Dott. Pierpaolo Barosi con Studio in Curtatone (MN) – Via Caduti del Lavoro, 1;

- 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 sono attualmente in uso allo stesso debitore/proprietario, nel senso che sono liberi da persone e occupati da cose mobili di pertinenza del debitore, da asportare a cura del medesimo ai sensi dell'art. 216 comma 2 CCII;

#### Esperimenti di vendita previsti:



- primo esperimento in data 9 novembre 2023 alle ore 15:00;
- eventuale secondo esperimento da fissarsi nel corso del mese di febbraio 2024;
- eventuale terzo esperimento da fissarsi nel corso del mese di maggio 2024;
- eventuale quarto esperimento da fissarsi nel corso del mese di settembre 2024;
- eventuale quinto esperimento da fissarsi nel corso del mese di dicembre 2024;
- eventuale sesto esperimento da fissarsi nel corso del mese di marzo 2025.

Si allegano:

- 1) Programma di liquidazione depositato in data 12/07/2023;
- 2) Bozza avviso di vendita per primo esperimento del 9 novembre 2023.

Con osservanza.

Mantova, 24 luglio 2024.

Il Curatore

Avv. Patrizia Rodella

