

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**FALL. 21/2021 ELETTRONICA DI BASSO SERGIO & C. S.A.S.**

**E DEL SOCIO ACCOMANDATARIO BASSO SERGIO**

VIA VIVENZA, 84 – MANTOVA (MN)

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

CURATORE: DOTT. ANTONIO PAVESI

PEC: F21.2021MANTOVA@PECFALLIMENTI.IT

\*\*\*\*\*

**RICORSO N. 4**

**ISTANZA PER ESSERE AUTORIZZATO A VENDERE I BENI  
IMMOBILI DELLA PROCEDURA**

Illustrissimo Signor Giudice Delegato

**premesse**

- che ho depositato il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei creditori per l'autorizzazione degli atti ad esso conformi da parte della S.V.;
- che i Lotti n. 1 e 2 del compendio immobiliare, composti e valutati dal perito della procedura Geom. Glauco Zunica, come di seguito specificato:

**LOTTO n. 1 – Negozio sito nel comune di Mantova – via F. Vivenza n. 84  
(Riferimento perizia lotto n. 1):**

*proprietà della quota di 1/1 del negozio/magazzino sito nel Comune di Mantova  
fraz. di Borgochiesanuova, via Franklin Vivenza n. 84, attualmente censito al  
Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova –  
Comune di Mantova come segue:*

*- fg. 56 mapp.le 289 sub. 312 – cat. C/1 - cl. 9 - cons. 565 mq. - sup. cat. 557  
mq. - rendita € 11.205,05 – strada Chiesanuova n. 24 - p. T.*

**Valore di stima: € 340.000,00 (euro trecentoquarantamila,00).**

Omissis



Omissis

- che il programma di liquidazione prevede le seguenti modalità di esitazione:

### **B.1) BENI IMMOBILI**

*Vi propongo di esitare i lotti immobiliari mediante procedure competitive da celebrare avanti il Curatore previe adeguate forme di pubblicità seguendo alternativamente le seguenti modalità.*

**A) La Curatela provvederà, se in possesso di offerte di acquisto garantite, nel seguente modo:**

*- in ipotesi del ricevimento di offerta irrevocabile di acquisto di un lotto da parte di soggetto interessato, cauzionata come previsto al seguente punto a), al prezzo base offerto non inferiore al valore di stima del perito nominato dal Tribunale o al prezzo base d'asta in riferimento a successivi tentativi di esitazione, il Curatore procederà:*

*a) ad eseguire pubblicità del ricevimento dell'offerta irrevocabile d'acquisto tramite pubblicazione di un avviso di invito ad offrire sul quotidiano La Gazzetta di Mantova e sui siti internet ad esso connessi, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, invitando ad eseguire offerte migliorative rispetto a quella già ricevuta nel termine di giorni 30 dalla pubblicazione, offerte che dovranno essere fatte pervenire presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA con dichiarazione in busta chiusa, contenente gli estremi identificativi dell'offerente (generalità, complete di codice fiscale e di indicazioni in ordine al regime patrimoniale se coniugato; per le offerte presentate per conto di società dovrà essere allegata altresì una visura camerale da cui emergano i poteri), del lotto ed il prezzo offerto, unitamente ad un assegno circolare intestato a "Fallimento n. 21/2021 – Curatore dott. Antonio Pavesi" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'istanza l'offerente dovrà specificare di avere preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati e di accettarne i contenuti;*

*b) ad aggiudicare il lotto o i lotti al proponente nel caso non sia pervenuta nessuna offerta migliorativa nel termine di cui al punto a) e procedere al trasferimento dei beni secondo le modalità sotto evidenziate;*

*c) in caso dovessero pervenire una o più offerte migliorative, ad indire una gara al rialzo, che si svolgerà alla presenza del Curatore presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, in giorno ed ora dallo stesso fissati e comunicati agli aventi diritto a partecipare alla gara;*

*d) a tenere la gara con le seguenti modalità:*



1) verrà indetta una gara di vendita con sistema di “offerte in aumento”, che si svolgerà alla presenza del Curatore Fallimentare, presso la sede della CASA DELLE ASTE DI MANTOVA,

2) potranno partecipare all’esperimento di vendita tutti i soggetti che avranno fatto pervenire nei termini sopra indicati presso la sede della CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, un’offerta scritta di acquisto del lotto immobiliare per un importo non inferiore al prezzo già offerto ed indicato nell’invito ad offrire,

3) il giorno e l’ora fissati per l’esperimento di vendita, il Curatore procederà all’apertura delle buste contenenti le offerte. In caso di pluralità di offerenti, il Curatore darà immediatamente corso alla gara al rialzo, che si svolgerà partendo dall’offerta più alta con rilanci minimi non inferiori ad euro 2.000,00, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dalla precedente offerta.

All’esito della gara risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato il maggiore rilancio. In presenza di una pluralità di offerte per lo stesso importo, ed in assenza di rilanci, l’aggiudicazione verrà disposta a favore del primo offerente. In caso di unico offerente, il lotto immobiliare verrà comunque aggiudicato.

4) il Curatore provvederà ad informare dell’esito della procedura di vendita il Comitato dei creditori ed il Giudice delegato, depositando presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova il verbale di gara contenente l’aggiudicazione provvisoria; al tempo stesso dell’esito della procedura di vendita verrà data notizia ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio mediante notificazione di un avviso da parte del Curatore.

5) nel caso in cui, successivamente all’aggiudicazione e fino al perfezionamento della vendita, venga formulata una nuova offerta irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, verrà disposta la sospensione della procedura di vendita ai sensi dell’art. 107 comma 4° L. Fall. e, al tempo stesso, verrà fissata una nuova gara al rialzo, che si svolgerà con le medesime modalità di cui sopra, partendo dall’offerta migliorativa, cui potranno partecipare l’offerente in aumento, l’aggiudicatario e gli altri offerenti originari.

6) in caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata “per persona o società da nominarsi”, la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa dichiarazione di accettazione del terzo, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso la sede della CASA DELLE ASTE entro venti giorni dalla aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell’offerta si produrranno in via definitiva in capo all’offerente originario.

7) entro sessanta giorni dall’aggiudicazione, il Curatore e l’aggiudicatario provvederanno a stipulare, davanti al Notaio che sarà indicato dalla Curatela Fallimentare, l’atto notarile di compravendita alle seguenti condizioni:

- contestuale pagamento dell’importo dovuto a saldo prezzo, mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento n. 21/2021 – Curatore dott. Antonio Pavesi”;

- spese dell’atto notarile e consequenziali (spese e competenze del Notaio, tasse e imposte, ecc.) a carico della parte acquirente.

8) in caso di rifiuto dell’aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine e con le modalità alternative di cui al punto che precede, verrà disposta



dal Giudice Delegato la dichiarazione di decadenza e la perdita della cauzione, ai sensi dell'art. 587 comma 1° c.p.c.

9) La vendita sarà effettuata alle seguenti ulteriori condizioni:  
- il lotto immobiliare sarà venduto nello stato di fatto in cui si trova, come risultante anche dalla relazione descrittiva e di stima predisposta dal perito incaricato dalla Curatela, Geom. Glauco Zunica;

- trattandosi di vendita in sede concorsuale equiparabile alla esecuzione forzata troverà applicazione il disposto di cui all'art. 2922 cod. civ., con conseguente inapplicabilità della garanzia per i vizi e difetti dei beni immobili venduti;

- verrà effettuata a cura e a spese della parte acquirente la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni e di ogni altra formalità pregiudizievole gravante gli immobili venduti, cancellazione che su istanza del Curatore sarà ordinata con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art.108 comma 2° L.F.;

- per quanto non previsto, troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L. Fall.

**B) Nel caso in cui non fossero formulate preventive offerte d'acquisto** Vi chiedo di approvare la presente modalità che consiste nel porre in vendita i lotti immobiliari per il giorno e l'ora scelti dal Curatore eseguendo la pubblicazione di un avviso di vendita almeno 45 giorni prima dell'asta sul quotidiano La Gazzetta di Mantova e sui siti internet ad esso connessi nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche. Le offerte dovranno essere fatte pervenire presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in San Giorgio di Mantova (MN) Via Primo Maggio n. 3, con dichiarazione in busta chiusa, contenente gli estremi identificativi dell'offerente (generalità, complete di codice fiscale e di indicazioni in ordine al regime patrimoniale se coniugato; per le offerte presentate per conto di società dovrà essere allegata altresì una visura camerale da cui emergano i poteri), del lotto o dei lotti ed il prezzo offerto, unitamente ad un assegno circolare intestato a "Fallimento n. 21/2021 – Curatore dott. Antonio Pavesi" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Potranno partecipare tutti i soggetti che faranno pervenire presso la CASA DELLE ASTE, entro le ore 12.00 di tre giorni precedenti a quello fissato per la gara, un'offerta irrevocabile di acquisto per un importo non inferiore al prezzo base, pari al valore di stima dalla perizia predisposta dal Geom. Glauco Zunica (e, per gli eventuali tentativi successivi al primo, al prezzo base ribassato al massimo del 25% rispetto al prezzo del tentativo precedente).

L'offerta potrà essere presentata per persona o società da nominarsi. Nell'istanza l'offerente dovrà specificare di avere preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati e di accettarne i contenuti. Il lotto o i lotti saranno aggiudicati all'unico offerente nel caso fosse pervenuta una sola offerta valida. In caso dovessero pervenire più offerte, verrà indetta una gara al rialzo, che si svolgerà alla presenza del Curatore presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, con le modalità previste a partire dal punto 1) precedente.

- che le modalità di vendita come sopra configurate rispettano i requisiti previsti dalla legge fallimentare, (i) con particolare riferimento all'adozione di procedure competitive, (ii) effettuate a stime indicate da perito esperto ed (iii) alla massima informazione dei soggetti potenzialmente interessati; tutto ciò premesso,



**faccio istanza**

affinché la S.V. mi autorizzi a dare corso alla vendita fallimentare dei Lotti nn. 1 e 2 come evidenziato nella presente istanza secondo la procedura approvata nel programma di liquidazione come sopra esposta.

Con osservanza.

Mantova, lì 23 marzo 2022

Il Curatore

(dott. Antonio Pavesi)

