

ISTANZA N. 031  
23/11/2023

Descrizione: Istanza autorizzazione vendita

Procedura: Immobiliare Elitè S.r.l. in Liquidazione 9/2022  
Nr

Tipologia Procedura: Concordato misto omologato

Giudice Delegato: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Liquidatore: Avv. ANDREA PIAZZI STEININGER

Commissario: DOTT.SSA ANNA SGANZERLA

Comitato creditori: ARCO SRL  
COSTRUZIONI CAPPELLARI SRL  
STUDIO ZALTIERI E ASSOCIATI



STUDIO LEGALE  
AVV. ANDREA PIAZZI STEININGER

Via Giuseppe Mazzini, 22 – 46100 Mantova  
Tel. 0376.4028 – Fax 0376.1999835  
e-mail: [andrea.piazzi@bdglex.it](mailto:andrea.piazzi@bdglex.it)  
PEC: [andrea.piazzi@bdglex.it](mailto:andrea.piazzi@bdglex.it)

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**Ufficio Fallimenti**

**Concordato Preventivo n. 9/2022**

**Immobiliare Elité S.r.l. in liquidazione**

Giudice Delegato: **dott. Mauro Pietro Bernardi**

Commissario Giudiziale **dott.ssa Anna Sganzerla**

Liquidatore Giudiziale: **avv. Andrea Piazza Steininger**

\* \* \* \* \*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto avv. Andrea Piazza Steininger con studio in Mantova, via Giuseppe Mazzini 22,  
nominato liquidatore giudiziale nell'intestato Concordato Preventivo,

**PREMESSO**

- che, come indicato nel programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori e depositato al Giudice Delegato in data 17.11.2023, tra i beni acquisiti all'attivo della procedura sono compresi i seguenti beni immobili (identificati in lotti secondo la perizia di stima a firma dell'arch. Matteo Giavara):

- **LOTTO B:** terreni edificabili, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Castel Goffredo, Provincia di Mantova e così individuati:

- fg. 12 mapp. 1303 della superficie di 874 mq;
- fg. 12 mapp. 1305 della superficie di 25 mq;
- fg. 12 mapp. 1068 della superficie di 75 mq;
- fg. 12 mapp. 1220 della superficie di 20 mq;

- **LOTTO C:** terreno lottizzabile, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Polpenazze, Provincia di Brescia e così individuato:

- fg. 4 mapp. 1307 della superficie di 5.510 mq;



- fg. 4 mapp. 5139 della superficie di 1.941 mq;

- **LOTTO D:** due abitazioni, censite al nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Solferino, Provincia di Mantova e così individuate:

- fg. 22, mapp. 85 sub. 1;
- fg. 22, mapp. 85 sub. 2;

con le relative aree, censite al Nuovo Catasto Terreni (NCT) Comune di Solferino, Provincia di Mantova e così individuate:

- fg. 22, mapp. 84 di mq. 1.450;
- fg. 22, mapp. 47 di mq. 63.

- che nella relazione di stima redatta in data 15.11.2022, il perito arch. Matteo Giavara ha attribuito ai suddetti beni immobili i seguenti valori:

Lotto B: valore di stima pari ad Euro 107.000,00;

Lotto C: valore di stima pari ad Euro 745.000,00;

Lotto D: valore di stima pari ad Euro 262.000,00;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, ad integrazione e maggior dettaglio di quanto indicato nel programma di liquidazione,

### COMUNICA

che intende affidare l'incarico per la vendita dei beni immobili della procedura a SO.VE.MO S.r.l., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Mantova, alle condizioni di seguito riportate.

La vendita avverrà per lotti, come individuati nella perizia di stima redatta dall'arch. Matteo Giavara.

La vendita sarà effettuata con le seguenti modalità:

- sincrona-mista attraverso il gestore [www.ivgmantova.fallcoaste.it](http://www.ivgmantova.fallcoaste.it), consentendo quindi che le offerte possano essere telematiche e/o in forma cartacea;
- assicurando la massima informazione e partecipazione degli interessati con adeguate forme di pubblicità, che saranno svolte dal Liquidatore Giudiziale avvalendosi della collaborazione di soggetto specializzato ex art. 107 L.F., il quale agirà in qualità di commissionario/ausiliario. Più



## AVV. ANDREA PIAZZI STEININGER

precisamente, il sottoscritto Curatore provvederà a conferire mandato ad un soggetto specializzato individuato nella società SO.VE.MO S.r.l, Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Mantova (di seguito, per brevità, I.V.G.), con sede in San Giorgio Bigarello (MN), via 1° Maggio n. 3, nella persona del direttore Sig. Procissi Franco (codice fiscale PRCFNC50L27A241T), con l'incarico di commissionario/ausiliario della procedura collaborando con il Curatore nella gestione della vendita; si intende anche agli effetti relativi alla pubblicità sul PVP.

Si precisa:

- che il compenso a favore di I.V.G. consisterà in una provvigione pari al 2% del prezzo definitivo di vendita, oltre IVA di legge, e sarà posto a carico della parte acquirente;
- che, pertanto, saranno a carico della procedura le spese vive necessarie per gli adempimenti pubblicitari e il rimborso delle spese sostenute per eventuali interventi svolti previa autorizzazione del Liquidatore Giudiziale;

Le operazioni di vendita si svolgeranno con le modalità qui di seguito indicate.

Verrà indetta una gara di vendita al rialzo, presso la Casa delle Aste di Mantova, in San Giorgio Bigarello (MN), via 1° Maggio n. 3, in giorno ed ora fissati da I.V.G..

Verrà data pubblicità alla gara, almeno 30 giorni prima del suo espletamento, mediante:

- pubblicazione a cura di I.V.G. di un avviso di vendita sul quotidiano Gazzetta di Mantova
- pubblicazione a cura di I.V.G. di un avviso di vendita, corredato dalle presenti condizioni di vendita e dalla perizia di stima degli immobili, sui siti internet specializzati;

[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) ;

- pubblicazione da parte del Liquidatore Giudiziale di un avviso di vendita, corredato dalle presenti condizioni di vendita e dalla perizia di stima degli immobili, sul Portale dei Fallimenti di Mantova – sito [www.fallimentimantova.com](http://www.fallimentimantova.com), verrà, inoltre, data preventiva notizia delle operazioni di vendita, mediante notificazione di un avviso, ai creditori ipotecari o comunque titolari di privilegio sugli immobili.
- pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, secondo quanto previsto dall'art. 490, comma



l c.p.c., per il tramite del commissionario/ausiliario.

Sarà facoltà del Liquidatore Giudiziale e/o di I.V.G. disporre ulteriori forme di pubblicità che si rendessero opportune.

Modalità di deposito offerte cartacee:

Potranno partecipare alla gara tutti i soggetti che faranno pervenire presso la sede di I.V.G. in San Giorgio Bigarello (MN), via 1° Maggio n. 3, entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, una offerta scritta di acquisto del lotto immobiliare per un importo non inferiore al prezzo base d'asta,

L'offerta scritta dovrà essere presentata in busta chiusa e dovrà contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente (se persona fisica: dati anagrafici completi e codice fiscale, compresi quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale; se società: denominazione, sede e codice fiscale della società offerente, dati anagrafici del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza);
- l'indicazione del lotto oggetto di offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base d'asta;
- un assegno circolare intestato a "C.P. Imm. Elité S.r.l. in Liq. Comm. Giud. Sganzerla Anna", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare intestato a "SO.VE.MO. S.r.l." di importo pari al 2% del prezzo offerto oltre IVA (22%), a titolo diritti d'asta;
- la dichiarazione di impegno a farsi carico della provvigione del mandatario I.V.G., pari al 2% del prezzo definitivo di vendita, oltre IVA di legge;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del bando e del regolamento di vendita e di accettarne il contenuto.

Modalità di deposito offerte telematiche:

Potranno partecipare alla gara tutti coloro che avranno depositato correttamente le offerte attraverso il sito [www.ivgmantova.fallcoaste.it](http://www.ivgmantova.fallcoaste.it);

gli offerenti dovranno versare la cauzione ed i diritti d'asta a mezzo bonifico bancario sul C/C



della Procedura, entro tre giorni prima del termine ultimo per il deposito delle offerte cartacee.

Modalità di partecipazione:

Il giorno e l'ora fissati per l'esperimento di vendita, il Liquidatore Giudiziale e il banditore di I.V.G. procederanno all'apertura delle buste contenenti le offerte, collegandosi in remoto con gli offerenti collegati al sito [www.ivgmantova.fallcoaste.it](http://www.ivgmantova.fallcoaste.it).

In caso di pluralità di offerenti, Liquidatore Giudiziale e banditore daranno immediatamente corso alla gara al rialzo, che si svolgerà partendo dall'offerta più alta fra quelle pervenute, con rilanci minimi pari ad euro 1.000,00 (per i lotti "B" e "D") e pari ad euro 5.000,00 (per il lotto "C") da effettuarsi entro 120 secondi.

All'esito della gara risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato il maggiore rilancio. In caso di un unico offerente, il lotto immobiliare verrà comunque allo stesso aggiudicato.

Il Liquidatore Giudiziale 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; 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 Liquidatore Giudiziale.

Nel caso in cui successivamente all'aggiudicazione, e comunque non oltre giorni dieci, 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.F. ed, al tempo stesso, verrà fissata una nuova gara al rialzo, che si svolgerà con le medesime modalità di cui ai punti precedenti, partendo dall'offerta migliorativa, cui potranno partecipare l'offerente in aumento e l'aggiudicatario.

Entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, il Liquidatore Giudiziale e l'aggiudicatario provvederanno a stipulare, davanti al Notaio designato dalla procedura, l'atto notarile di compravendita alle seguenti condizioni:

- il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire in unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto notarile mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "C.P. Imm.



Elité S.r.l. in Liq. Comm. Giud. Sganzerla Anna”;

- le spese dell'atto e consequenziali (spese e competenze notarili, tasse e imposte, visure ed ispezioni catastali ed ipocatastali, ecc) saranno a carico della parte acquirente.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine e con le modalità di cui ai punti precedenti, verrà disposta dal Giudice Delegato la dichiarazione di decadenza e la perdita della cauzione, ai sensi dell' 107 comma 1 L.F. e dell'art. 587, comma 1 c.p.c..

La vendita del lotto immobiliare sarà effettuata alle seguenti ulteriori condizioni:

- trattandosi di vendita in sede concorsuale equiparabile all'esecuzione forzata, troverà applicazione il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con conseguente inapplicabilità della garanzia per i vizi e difetti dei beni immobili, che dovranno intendersi venduti nello stato di fatto in cui si trovano;

- verrà effettuata a cura e spese della parte acquirente la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni e di ogni formalità pregiudizievole gravante sugli immobili venduti, cancellazione che su istanza del Liquidatore Giudiziale sarà ordinata con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, comma 2 L.F., una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo;

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

In caso di gara deserta per mancata presentazione di offerte, verranno fissati successivi esperimenti di vendita, con le medesime modalità di cui ai punti precedenti, caratterizzati di volta in volta da una progressiva riduzione del prezzo base, nella misura che verrà determinata a propria discrezione dal Liquidatore Giudiziale, 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.

Tutto ciò premesso e comunicato, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale,

**CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma, preso atto del parere favorevole espresso ex art. 182 comma 4 L.F. sia dal



## AVV. ANDREA PIAZZI STEININGER

Comitato dei creditori, che dal Commissario Giudiziale, voglia autorizzarlo alla vendita dei beni immobili facenti parte dell'attivo liquidabile nella Procedura di Concordato secondo le modalità sopra esposte.

Con osservanza.

Mantova, li 23 novembre 2023

F.to il Liquidatore Giudiziale  
*Avv. Andrea Piazza Steininger*

