

07/01/2025

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**Fallimento n. 50/2019 RG**  
**Zanini Fabrizio - C.F. ZNNFRZ54L06E962K**

**Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Arrigoni - Curatore Avv. Giuseppe Angiolillo**

**INTEGRAZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Avv. Giuseppe Angiolillo, nominato Curatore del fallimento in epigrafe, comunica che, in data 3.2.2020, il GD, in sostituzione del Comitato dei Creditori, aveva approvato il programma di liquidazione che si allega, il quale va oggi modificato ed integrato alla luce degli sviluppi del giudizio di divisione immobiliare - che si trovava in fase preliminare di mediazione obbligatoria – a seguito del quale è stata formulata una offerta di acquisto, come di seguito dettagliatamente enunciato.

**a) La previsione del programma di liquidazione originario**

Fra i beni compendio di fallimento era compreso il Lotto 2, stimato al valore di euro 18.000,00 e costituito, in unico lotto, dalla piena proprietà della quota di 1/6 dell'immobile a destinazione magazzino sito nel Comune di Marmirolo (MN) Via G. Fochessati n. 2 attualmente censito al Catasto come segue: - fg. 39 mapp.le 37, sub. 2 e mapp.le 38 graffiati tra loro, cat. C/2, cl. 1, cons. 210 mq., sup. cat. 259 mq., rend. € 140,99 e dalla piena proprietà della quota indivisa di 1/3 dell'immobile a destinazione autorimessa (attualmente non più esistente) sito nel Comune di Marmirolo (MN), via G. Fochessati n. 2 attualmente censito al Catasto come segue: - fg. 39 mapp.le 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 32 mq., sup. cat. 32 mq., rend. € 49,58.

Riguardo alle vendite immobiliari, il programma approvato prevedeva quanto segue

*"I beni immobili saranno posti in vendita secondo le seguenti regole.*

**Incarico ad operatori specializzati**

*L'incarico delle operazioni di vendita dei beni immobili e dei beni mobili sarà conferito a SO.VE.MO. SRL, società che ne è già stata nominata custode e che curerà quindi:*

- *la presentazione dei beni agli offerenti;*
- *la pubblicità sotto descritta;*
- *la selezione degli aggiudicatari previa raccolta delle offerte ed eventuale gara fra i più offerenti.*

*La scelta è legata alla competenza ed esperienza consolidata dell'intermediario e alla estrema convenienza delle condizioni effettuate, in quanto la provvigione, pari al 2% per le vendite immobiliari e al 10% per quelle mobiliari, sarà posta a carico dell'acquirente e quindi non graverà sulle somme distribuite ai creditori; inoltre, le condizioni economiche della pubblicità spuntate da tale intermediario e ribaltate poi sulla procedura sono sicuramente assai più vantaggiose di quelle praticate dai quotidiani alla singola procedura fallimentare.*

*Pubblicità, ribassi sul prezzo d'acquisto e gara fra gli offerenti*

*Trattandosi di immobili siti in provincia di Mantova, la pubblicità verrà eseguita sul quotidiano La Gazzetta di Mantova, oltre che sul sito della SO.VE.MO. SRL con le forme sottoindicate. Il termine minimo per la presentazione delle offerte sarà di 30 giorni. Successivamente alla selezione degli aggiudicatari, così come in caso di mancanza di offerte, verranno poste in vendita le unità invendute ripetendo la medesima procedura ma con riduzione del prezzo del 25% e così via sino alla vendita di tutti i lotti.*

*Verranno prese in considerazione unicamente offerte irrevocabili di acquisto ad un prezzo non inferiore di oltre un quarto rispetto a quello indicato come base d'asta, prezzo base che sarà in un primo tentativo indicato al prezzo di stima, poi ridotto, in caso di mancanza di offerte, del 25% per ciascun successivo tentativo.*

*[...]*

*Le offerte dovranno essere accompagnate da una cauzione del 10%; in caso di pluralità di offerte relative al medesimo lotto, gli offerenti verranno invitati ad una gara informale al rialzo che si terrà immediatamente dopo l'apertura delle buste, con rilanci minimi stabiliti dal curatore sul momento; il miglior offerente sarà selezionato provvisoriamente per la stipula del rogito, salva, come si è visto, l'autorizzazione del Giudice Delegato; in caso di mancanza di rilanci si aggiudicherà al primo offerente in ordine temporale ed in caso di impossibilità di stabilire quale sia il primo offerente si procederà ad estrazione a sorte.*

*La vendita potrà avvenire in contemporanea in modalità telematica, secondo la formula della Live-Auction: gli interessati potranno partecipare alla gara on line registrandosi al sito [www.benimobili.it](http://www.benimobili.it) ed avranno la possibilità di visionare i beni prima della formulazione dell'offerta tramite il sito [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) attraverso il banner rosso "visita immobile".*

*Per poter partecipare alla vendita in modalità telematica, l'interessato dovrà versare entro 5 giorni antecedenti la gara una cauzione pari al 10% del valore base di vendita e una cifra pari al 2% del prezzo offerto + IVA 22%, intestato a "I.V.G. So.Ve.Mo. S.r.l." tramite bonifico bancario all'IBAN: IT 40X 08001 11500 000000302624 con la causale "versamento cauzione vendita fall. n. \_\_\_\_\_ oltre diritti IVG lotto n. \_\_\_\_\_", oppure tramite il deposito di due assegni circolari uno intestato al "Fall. n. \_\_\_\_\_ in Persona del Curatore" pari al 10% del prezzo offerto e uno intestato a So.Ve.Mo. S.r.l. pari al 2% del prezzo offerto oltre iva di legge del 22%, depositando la contabile del pagamento o i due assegni circolari in busta chiusa completa di modulo offerta compilato e firmato dall'offerente o inoltrando il tutto alla mail [sovemo@openlegalmail.it](mailto:sovemo@openlegalmail.it) con firma digitale.*

*In caso di un'unica offerta valida il lotto verrà aggiudicato all'unico offerente.*

*In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara al rialzo sulla base dell'offerta più alta; risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. La cauzione sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non si rendano aggiudicatari subito dopo la chiusura delle operazioni di aggiudicazione.*

*Come si è detto, la volontà di ricevere offerte, sarà pubblicizzata, a cura dell'istituto incaricato della vendita ed a spese del curatore, sui quotidiani sopra indicati, ove sarà pubblicato, con almeno trenta giorni di anticipo sulla data di scadenza delle offerte, un annuncio analogo al seguente [...]*

#### *Aggiudicazione e stipula del rogito*

*Divenuta per tale via definitiva la aggiudicazione, il curatore provvederà alle notifiche ai creditori iscritti a norma dell'art. 107, comma 3, l. fall., al deposito del relativo atto notificato e, laddove non vi dovessero essere impedimenti ex artt. 107 e 108 l. fall., alla formalizzazione della vendita avanti al notaio che sarà designato dalla procedura e che si individua nella persona del Dott. Federico Tortora di Mantova, il cui costo sarà sostenuto dall'acquirente, così come ogni onere, tassa e spesa della vendita.*

*[...]*

*Il decreto autorizzativo del Giudice Delegato conterrà già l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 l. fall., subordinato al versamento del prezzo: tale soluzione, ormai generalmente accettata*

dai Conservatori del servizio di Pubblicità immobiliare delle Agenzie del Territorio, consente di ridurre le difficoltà legate alla concessione dei mutui ipotecari, con conseguente aumento della platea di potenziali interessati, in omaggio al principio di competitività: ovviamente, le spese notarili e quelle di cancellazione ex art. 108 l. fall., nonché i relativi oneri, saranno a carico dell'acquirente.

[...] “

d) Trattandosi di vendita di quota indivisa, tuttavia, il programma prevedeva altresì che: “...in caso di infruttuosità della vendita [...]si promuoverà azione di divisione a ministero dell'Avv. Alberto Gandolfi. **Ciò ovviamente salve eventuali emergenze successive che rendano necessario modificare l'approccio alla vendita, in relazione alla particolarità del bene o della platea di possibili interessati.**”

#### **b) L'esigenza di modificare il programma originario**

Quanto previsto dall'ultimo capoverso sopra trascritto si è verificato.

Infatti, venduti ormai tutti i cespiti, i tentativi di vendita del Lotto 2 avevano dato esito infruttuoso ed occorreva pertanto procedere alla divisione del lotto immobiliare.

A tal fine il GD aveva autorizzato il curatore a procedere al giudizio di divisione nei confronti dei comproprietari Cappelletti Emma, nata a Marmirolo, il 4.11.1930, C.F. CPPMME30S44E962V e Zanini Patrizia, nata a Marmirolo, il 2.2.1959, C.F. ZNNPRZ59B42E962P per chiedere la divisione del cespite sopra descritto, con il legale sopra individuato.

Adita la mediazione obbligatoria, la sig.ra Zanini Patrizia, comproprietaria, ha fatto pervenire al curatore con PEC del 4.12.2024, una offerta irrevocabile d'acquisto della quota indivisa di euro 13.500, importo pari al valore di stima (euro 18.000), ridotto del 25%.

Tale offerta, pur se inferiore al valore di stima, corrisponde alla offerta minima che era stata proposta al primo tentativo di vendita (cfr bando: doc. 2) andato deserto, ed appare sicuramente più conveniente per la procedura rispetto al guadagno che si potrebbe trarre, al netto dei costi, dalla vendita in sede di divisione giudiziale (trattasi di cespite non divisibile in natura), anche ove il cespite fosse aggiudicato al maggior valore di stima, essendo evidente

che comunque le spese a dedurre sarebbero superiori all'importo di euro 4.500 (differenza fra valore di stima di euro 18.000 e offerta di euro 13.500).

Ovviamente, dovrà comunque essere svolta una procedura competitiva, la quale tuttavia, alla luce della obiettiva scarsa appetibilità per persone diverse dai comproprietari del cespite, potrà avere forme semplificate rispetto alla originaria previsione procedurale dovendosi far prevalere, in questo caso il parametro dell'economicità, anche alla luce del modesto valore del cespite.

**c) Le modifiche che si propongono per la vendita del Lotto 2)**

Alla luce di quanto sopra appare opportuno procedere alla vendita del Lotto 2 come da originaria previsione del programma, ma con le seguenti modifiche:

- a) alla vendita procederà direttamente il curatore, senza conferimento dell'incarico alla SOVEMO;
- b) le pubblicità verranno eseguite solo sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- c) Sarà pubblicato un avviso analogo a quello previsto dal Programma di Liquidazione approvato, ma nel quale si invitano gli interessati a depositare, a mano o a mezzo PEC indirizzata al curatore, non offerte, ma manifestazioni di interesse ad un prezzo non inferiore ad euro 13.500,00, senza necessità di cauzione, che verrà invece richiesta al momento della aggiudicazione e sarà pari ad euro 2.000,00;
- d) qualora vi fossero manifestazioni di interesse ulteriori, si convocheranno presso lo studio del curatore gli offerenti per una gara informale a rilanci minimi stabiliti sul momento;
- e) In caso contrario si convocherà presso lo studio l'offerente e si formalizzerà l'aggiudicazione in capo alla medesima con acquisizione della cauzione.
- f) In caso di inadempimento, verrà promosso il giudizio di divisione, salva l'azione risarcitoria;
- g) Per quanto qui non previsto, valgono le regole di cui al programma di liquidazione approvato e le norme di legge.

La presente integrazione del programma di liquidazione è stata approvata dal Comitato dei Creditori.

Allega: Integrazione del programma di liquidazione approvata dal Comitato dei Creditori.

Mantova, lì 23.12.2024

Il curatore Avv. Giuseppe Angiolillo

