

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2017**  
**G.D. DOTT. FRANCESCA ARRIGONI**  
**COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT. GINO BARDINI**  
**BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **20 Marzo 2025 alle ore 14:30 e seguenti**, presso la Casa delle aste di Mantova, Via I° Maggio n. 3, San Giorgio Bigarello (MN), si procederà alla vendita dei beni immobili del Concordato n. 6/2017.

**Termine ultimo deposito offerte cartacee: ore 12:00 del 19 Marzo 2025** le offerte dovranno essere depositate presso gli uffici della Casa delle aste, via I Maggio n. 3, San Giorgio Bigarello (MN), in busta chiusa e secondo le modalità indicate nel presente bando.

**LOTTO 2**

Piena proprietà dell'immobile ad uso uffici e dell'annesso capannone ad uso magazzino, di Via G. Galilei n° 22 a Guidizzolo (MN)  
Identificato al Catasto:

Foglio 1, Particella 76, Via Galileo Galilei 22, piano s.T, p.T-1, Categoria D/8, rendita catastale Euro 3.784,60;



Immobile locato con canone annuo pari a euro 42.800,00 annui oltre IVA di legge.  
Scadenza in data 14/05/2030 rinnovabile di 6 anni salvo disdetta.

**PREZZO BASE ASTA: € 350.000,00**

Il tutto meglio descritto nella perizia del Ing. Alessandro Giudici, reperibile e consultabile presso la sede dell'IVG e sui seguenti siti: [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

**Modalità di vendita e partecipazione**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Mantova – Casa delle Aste di Mantova – So.Ve.Mo. S.r.l., dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, in Via I° Maggio n. 3, San Giorgio Bigarello (MN).

L'offerta in busta chiusa dovrà contenere:

- modulo offerta compilato;
- n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a "CP n. 6/2017 Gino Bardini", importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;
- n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a "SO.VE.MO. SRL" di importo pari al **2% del prezzo offerto oltre IVA (22%)**, a titolo di diritti d'asta;

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti, e, in caso di offerta da parte di persona giuridica, anche la visura camerale aggiornata con i poteri di rappresentanza e firma e eventuali copie conformi dei registri di legge che autorizzano il firmatario all'acquisto dell'immobile.;

Le offerte pervenute saranno esaminate e valutate presso la CASA DELLE ASTE, sita in San Giorgio Bigarello (MN), Via Primo Maggio n.3, il GIORNO DELLA GARA ALLE ORE STABILITE e seguenti. Ciascun offerente, a cui dovrà essere intestato il lotto, sarà tenuto a presentarsi e la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. L'offerente potrà farsi rappresentare da avvocato munito di procura speciale notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita, procura che prima della gara dovrà essere consegnata. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora egli non compaia il giorno fissato per la vendita.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta che sia dichiarata valida in quanto conforme a tutti i requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il banditore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate per il medesimo lotto più offerte dichiarate valide in quanto conformi a tutti i requisiti di validità come sopra specificati, il banditore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima decisa al momento dal banditore, da formalizzarsi entro **60 secondi da ogni precedente rialzo**, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Il lotto, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. In assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta valida migliore. Le cauzioni prestate con assegno da coloro che non si aggiudicheranno il bene saranno restituite immediatamente ai presenti.

L'aggiudicazione si dovrà comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula del rogito di compravendita. Delle operazioni di vendita verrà redatto verbale.

### **Trasferimento del bene**

Nel termine di sessanta giorni dalla gara dovrà essere stipulato l'atto notarile di compravendita con l'aggiudicatario, alle seguenti condizioni:

- pagamento del saldo prezzo precedente o contestuale alla stipula dell'atto, mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "CP n. 6/2017 Gino Bardini";
- pagamento della commissione del 2% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA di legge (previa emissione di fattura) a favore dell'Istituto vendite giudiziarie di Mantova So.Ve.Mo. S.r.l.;
- spese dell'atto e consequenziali (spese e competenze notarili, tasse e imposte, ecc.) a carico della parte acquirente;
- ferma la facoltà a favore della Procedura di adottare fino al momento dell'atto provvedimenti di sospensione della vendita quali ad esempio quelli di cui all'art. 107 e 108 l.f.

L'atto sarà stipulato per Notaio individuato dal Commissario Giudiziale.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni con la stipula del rogito. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza. Si procederà alla cancellazione delle ipoteche e delle

trascrizioni pregiudizievoli, ai sensi dell'art. 108 comma 2, L. Fall., ponendosi le relative spese a carico dell'acquirente. Ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile, sarà ordinata dal Giudice Delegato soltanto dopo la stipula della vendita e la riscossione integrale del prezzo. Le somme a qualsiasi titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo in secondo luogo al pagamento del saldo del prezzo. Si applicheranno in ogni caso le disposizioni di cui agli artt. 107 e ss. L. Fall. e, in quanto compatibili, quelle di cui agli artt. 570 e s.s. c.p.c..

Verrà richiesta al Giudice Delegato la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., nell'ipotesi di rifiuto dello stesso di procedere al pagamento del saldo prezzo e/o alla stipula dell'atto di compravendita nel termine previsto di cui sopra. In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, **nel termine indicato di 60 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concordataria a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

Ai sensi dell'art. 107 L. Fall. il Commissario Giudiziale può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

Si applica l'art. 108 L. Fall..

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile del lotto si trova (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6.6.2001 n.380), come dettagliatamente descritto nelle perizie redatte dall'esperto stimatore del concordato preventivo di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie della procedura o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del concordato preventivo;

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo

dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura concordataria della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo al Commissario Giudiziale entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non si proceda ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Gli interessati potranno visionare i beni effettuando la richiesta tramite il sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e per ogni altra informazione è possibile contattare l'I.V.G. Mantova, SO.VE.MO.SRL, via I Maggio n. 3, 46051, San Giorgio-Bigarello (MN), tel. 0376220694 INT. 4 o scrivendo a [riccardo@sovemo.com](mailto:riccardo@sovemo.com).