

TRIBUNALE DI MANTOVA
FALL. 15/2020 CAVICCHINI COSTRUZIONI GENERALI
DI CAVICCHINI GAETANO & C. S.N.C.
E DEI SOCI CAVICCHINI GAETANO E SCIBILIA MARA

VIA DEL LAVORO, 25 - BAGNOLO S. VITO (MN)
GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI
CURATORE: DOTT. ANTONIO PAVESI
PEC: F15.2020MANTOVA@PECFALLIMENTI.IT

RICORSO N. 49

**ISTANZA PER ESSERE AUTORIZZATO A VENDERE UN BENE
IMMOBILE (LOTTO N. 2) 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 il Lotto n. 2 del compendio immobiliare, è composto e valutato dal perito della procedura Geom. Glauco Zunica, come di seguito specificato:

**LOTTO 2 - AREA AGRICOLA SITA NEL COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO (MN)
FRAZ. DI CORREGGIO MICHELI:**

proprietà della quota di 1/1 dell'area agricola priva di fabbricati sita nel Comune di Bagnolo San Vito (MN) fraz. di Correggio Micheli, attualmente censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Bagnolo San Vito come segue:

- *fg. 21 mapp.le 171 - seminativo irr. - cl. 2 - ha are ca 01 94 77 - r.d. € 232,97 - r.a. € 181,06.*

L'immobile risulta attualmente locato alla Società "IDRO-LAND S.r.l.s." c.f. 02496970209, con contratto di affitto di azienda registrato all'Agenzia delle Entrate di Mantova il 24.07.2019 al n. 9123/IT serie 3T.

Valore di stima: € 76.000,00 (euro settantaseimila,00).

OMISSIS

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

Vi propongo pertanto, tutto quanto sopra premesso, di esitare il compendio immobiliare mediante procedure competitive da celebrare avanti il Curatore previe adeguate forme di pubblicità.

A) In particolare, 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, 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 (oppure la Gazzetta di Parma per gli immobili ivi ubicati) 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. 15/2020 – 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. 15/2020 – 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 (oppure la Gazzetta di Parma per gli immobili ivi ubicati) 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. 15/2020 – 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.

Vi propongo altresì di avvalermi per la vendita dei lotti immobiliari, esclusi i Lotti nn. 1, 15, e 18, sottoposti ad esecuzione immobiliare e/o già oggetto di offerta irrevocabile di acquisto ed i Lotti nn. 16, 17 e 20, immobili ubicati in Parma (questi ultimi solo nel caso pervengano offerte irrevocabili di acquisto tramite agenti), all'I.V.G. di Mantova SO.VE.MO S.r.l. via 1° maggio, 3, San Giorgio di Mantova che ha una comprovata operatività per contribuire alla valorizzazione dei cespiti. Infatti, visti i numerosi



immobili, è ipotizzabile un numero rilevante di visite e la necessità di fornire una certa assistenza ai potenziali interessati, verosimilmente soggetti non particolarmente esperti di vendite forzate. Per le attività pubblicitarie e propedeutiche alla vendita, nonché per l'organizzazione e la gestione delle aste SO.VE.MO. non applicherà commissioni a carico del fallimento, ma solo diritti d'asta del 2% nei confronti degli aggiudicatari, ai quali verrebbe reso un servizio concretamente utile e funzionale alla partecipazione alle aste.

- 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 del Lotto n. 2 come evidenziato nella presente istanza secondo la procedura approvata nel programma di liquidazione come sopra esposta.

Con osservanza.

Mantova, li 10 febbraio 2025

Il Curatore
(Dott. Antonio Pavesi)

