

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

**Ufficio Fallimenti**

**CONCORDATO PREVENTIVO: N° 9/2022**

GIUDICE DELGATO: Dott. Mauro Pietro Bernardi

COMMISSARIO GIUDIZIALE: dott.ssa Anna Sganzerla

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: avv. Andrea Piazzì Steininger

\* \* \* \* \*

**8° avviso di vendita**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**AI SENSI DELL'ART. 22 D.M. 32/2016**

\* \* \* \* \*

Il Liquidatore giudiziale **avvocato ANDREA PIAZZI STEININGER**, all'uopo autorizzato

**DA' AVVISO**

che il giorno **giovedì 10 aprile 2025 alle ore 15:30 e segg.**, alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita dei beni immobili del concordato preventivo n. 9/2022 sotto descritti, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, come di seguito descritti:

**LOTTO D: Prezzo base € 83.991,19.**

Piena proprietà di edificio residenziale in unico corpo di fabbrica costituito da due unità immobiliari disposte su due piani fuori terra oltre a sottotetto, parti comuni e annesso terreno, sito nel centro abitato di Solferino (MN), via Ripa Bianca n. 5, censito al Nuovo catasto Edilizio Urbano del Comune di Solferino, Provincia di Mantova e così individuati:

- Fg.22 mapp.85 sub 1, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 369,27 €

- Fg.22 mapp.85 sub 2, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 312,46 €

Con le relative aree censite al Nuovo catasto Terreni Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- fg.22 mapp.47 qualità Incolto produttivo, classe 2, cons. 63 mq, RD 0,02€ RA 0,01€

- fg.22 mapp.84 qualità Vigneto, classe 1, cons. 1.450 mq, RD 20,97€ RA 15,73€

Il lotto "D" comprende un edificio di tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composto di due unità immobiliari catastali, ma di fatto in unico corpo, con portico comune e ampia area cortiva sul fronte, sul retro e sul fianco. Le unità hanno ingressi indipendenti dal piano terra, ma utilizzano l'unica scala comune esistente tra i piani. Una unità è costituita al piano terra da tre locali, la latrina e il cortile, al piano primo con accesso dalla scala comune, due locali, il disimpegno, un rustico, al piano sottotetto la soffitta. La seconda unità è costituita al piano terra da due locali e il rustico, al piano primo con accesso dalla scala comune, due locali e un rustico, al piano sottotetto la soffitta. Comuni alle due unità il porticato con le due latrine e la il locale caldaia. La struttura di due piani fuori terra oltre al sottotetto, ha il fronte principale sull'area cortiva e oltre la strada di accesso ed il retro con area cortiva e oltre la piccola via Rocca in aderenza alla collina che in sommità ospita il castello. La struttura è costituita da pareti in muratura laterizia portante intonacate, solai lignei e

copertura in legno con manto di coppi laterizi. I divisori interni non portanti sono in laterizio. Le facciate esterne sono caratterizzate da intonaco tinteggiato e dal portico comune con gelosia in mattoni laterizi facciavista.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia e parte in ceramica. I rivestimenti in piastrelle di ceramica sono stati tutti rimossi come gli elementi dei servizi igienici. L'impianto elettrico è presente e vetusto, attualmente non funzionante. L'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni è vetusto e non funzionante, anche per la rimozione dei corpi scaldanti. All'interno sono stati iniziati lavori di rimozione delle porte interne, dei serramenti esterni escluse le tapparelle, degli elementi dei bagni (lavandino, vasca, vaso e bidè), radiatori, rivestimenti lignei delle pareti. Per questa ragione attualmente l'immobile risulta non abitabile e necessita opere sostanziali di manutenzione straordinaria. La consistenza di massima per la prima unità è di 137 mq di residenza, 46 mq di soffitta. La consistenza di massima della seconda unità è di 137 mq di residenza, 46 mq di soffitta. Il portico, la latrina e la scala comune hanno superficie di 70 mq e un'area scoperta a giardino e camminamenti di 1.870 mq. L'edificio ha superficie coperta di 193 mq posta su una superficie fondiaria totale di 2.063 mq.

### **MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA**

1) Le vendite saranno effettuate in forma 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.

#### 1.1. 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 (entro, dunque, mercoledì 9 aprile 2025), un'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;
- 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;
- la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di società, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) ovvero da

delibera assembleare autenticata da Notaio da allegarsi alla busta;

- un assegno circolare intestato a “C.P. Imm. Elité S.r.l. in Liq. Comm. Giud. Sganzerla Anna”, di importo pari ad almeno il 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 di diritti d’asta.

#### 1.2. 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), secondo le indicazioni ivi fornite.

Gli offerenti dovranno versare la cauzione a mezzo bonifico bancario sul C/C della Procedura “C.P. Imm. Elité S.r.l. in Liq. Comm. Giud. Sganzerla Anna” acceso presso Banca Galileo – filiale di Mantova, corso Vittorio Emanuele II 7, IBAN IT75O0326711500000300000163, entro tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per il deposito delle offerte cartacee di cui al punto 1.1. che precede (entro, dunque, venerdì 4 aprile 2025). Mentre gli oneri d’asta, nella misura del 2% del prezzo offerto, oltre IVA (22%) dovranno essere versati a mezzo bonifico bancario sul C/C di SO.VE.MO S.r.l., acceso presso Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo Soc. Coop. – filiale di Mantova, via P.F. Calvi 20, IBAN IT30Q0707611500000000302624.

#### 2) 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 una sola offerta, l’aggiudicazione verrà disposta a favore dell’unico offerente, anche se non presente.

In caso di pluralità di offerte, verrà dato corso ad una gara al rialzo tra gli offerenti presenti, che si svolgerà partendo dall’offerta più alta con rilanci minimi non inferiori ad euro 1.000,00, da effettuarsi entro 120 secondi.

All’esito della gara risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato il maggiore rilancio; in assenza di rilanci, l’aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente e, in caso di parità di importi, a favore del primo offerente sulla base della data di presentazione dell’offerta.

In ogni caso l’aggiudicazione dovrà intendersi “provvisoria” e fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 4).

- 3) Il Liquidatore giudiziale provvederà a informare dell’esito della procedura di vendita 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 comunicazione a mezzo PEC di un avviso da parte del Liquidatore.
- 4) Nel caso in cui successivamente all’aggiudicazione, e comunque non oltre i dieci giorni seguenti a tale termine, venga presentata presso la Casa delle Aste una nuova offerta scritta irrevocabile (con le stesse modalità di cui al punto 1) che precede) migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di

aggiudicazione, potrà essere disposta la sospensione della procedura di vendita ai sensi dell'art. 107 comma 4 L. Fall.; al tempo stesso, verrà fissata una nuova gara al rialzo, che si svolgerà con le medesime modalità di cui al punto 2) che precede, partendo dall'offerta migliorativa, cui potranno partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e gli altri offerenti originari.

- 5) In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "*per persona o società da nominare*", effettuata da un procuratore legale (artt. 579 comma 3 e 583 c.p.c.), la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, dovranno essere comunicate per iscritto al Liquidatore Giudiziale, unitamente a copia conforme del mandato rilasciato al procuratore in forma di atto notarile, entro e non oltre il termine di tre giorni dall'aggiudicazione (dunque entro e non oltre il giorno lunedì 14 aprile 2025), mediante trasmissione a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC della procedura di concordato preventivo: [cp9.2022mantova@peconcordati.it](mailto:cp9.2022mantova@peconcordati.it).
- 6) In assenza di comunicazione della dichiarazione di nomina e dell'accettazione nel rispetto del termine indicato, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.
- 7) 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*";
  - si precisa che non è previsto il versamento rateale del prezzo ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F.
  - 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;
  - ai sensi dell'art 585 comma 4 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, dovrà fornire al Liquidatore Giudiziale le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo n. 231/2007;
  - la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie nonché delle trascrizioni di pignoramenti, sequestri e vincoli gravanti i beni immobili venduti sarà effettuata a cura e a spese dell'aggiudicatario. La cancellazione sarà ordinata con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'articolo 108 comma 2 L.F., su istanza del Liquidatore Giudiziale, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.
- 8) In caso di rifiuto dell'aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine e con le modalità di cui al punto 7) 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 dei lotti immobiliari sarà effettuata alle seguenti ulteriori condizioni:
  - i beni immobili dovranno intendersi venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive prevalenti, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, degli eventuali vincoli, oneri, pesi, limitazioni e

diritti di terzi in genere, nella relazione tecnica di stima del 15 novembre 2022 a firma dell'arch. Matteo Giavara, agli atti della procedura di concordato preventivo;

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

- riguardo al trattamento fiscale della cessione dei beni di cui al lotto "D" si precisa quanto segue: quella dei fabbricati è esente IVA ai sensi dell'art.10 n.8 bis) DPR 633/72; quella dei terreni, essendo classificati quali terreni agricoli, è fuori campo IVA ai sensi dell'Art. 2 comma 3, lettera c).

**10)** Il presente avviso di vendita viene pubblicato, unitamente alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, con relativi allegati (planimetrie catastali e fotografie), sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), nonché pubblicato per estratto sul quotidiano "Gazzetta di Mantova";

**11)** per la visita dei beni immobili oggetto di vendita deve essere fatta richiesta all'Ausiliario/Custode So.Ve.Mo. S.r.l. esclusivamente per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi selezionando l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

**12)** maggiori informazioni possono essere acquisite:

- presso il Liquidatore Giudiziale Avv. Andrea Piazza Steininger contatti: tel. 0376.4028 - e-mail [andrea.piazzi@bdglex.it](mailto:andrea.piazzi@bdglex.it)

- presso l'Ausiliario alla vendita So.Ve.Mo S.r.l. IVG di Mantova contatti: tel. 0376.220694 - e-mail [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)

Mantova, li 20 febbraio 2025

F.to Il Liquidatore Giudiziale

*Avv. Andrea Piazza Steininger*