

TRIBUNALE DI MANTOVA
Liquidazione Giudiziale n. 35/2024
Giudice Delegato Dott. Mauro Pietro Bernardi
Curatore Dott.ssa Rosa Russo
VENDITA SINCRONA MISTA

Il giorno **10 Aprile 2025, alle ore 16:00 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 della Liquidazione Giudiziale n. 35/2024.

Termine ultimo deposito offerte cartacee: ore 12:00 del 09 Aprile 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.

Termine ultimo deposito offerte telematiche: ore 12:00 del 09 Aprile 2025 sul portale www.ivgmantova.fallcoaste.it, secondo le modalità indicate nel presente bando.

LOTTO 1

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica prevalente "R2 – Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie", con estensione complessiva di mq 3.500.

Identificato al catasto Terreni: Fg. 12 mapp. nn. 56, 55, 54, 53.

La vendita è soggetta ad IVA.

Rilancio minimo € 2.000,00.

PREZZO BASE ASTA: € 169.600,00

LOTTO 2

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica mista, in parte "R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi", in parte in "AIC1 - Ambiti insediativi complessi", in parte in "ASP - Aree per servizi in previsione" - con estensione complessiva di mq 58.350.

Identificato al catasto Terreni: Fg. 12 mapp. nn. 157, 155, 71, 64, 65, 83, 101, 154, 156, 158.

La vendita è soggetta ad IVA.

Alla data odierna il Comune applica una riduzione dell'imposta IMU attraverso i seguenti provvedimenti:

- a) i mappali 64, 65, 156 e 158 non vengono assoggettati di imposta IMU;
- b) per i mappali 155, 157, 71, 83, 101, 154 e 155 viene attualmente applicata una riduzione della superficie da assoggettare a imposta; la continuità di tale trattamento da parte del Comune andrà comunque verificata presso l'Ente.

Rilancio minimo € 2.000,00.

PREZZO BASE ASTA: € 465.800,00

LOTTO 3

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica mista, in parte "P2 - Tessuto produttivo ad orientamento commerciale", in parte "R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi" e in parte in "ASP - Aree per servizi in previsione"- con estensione complessiva di mq 560.

Identificato al catasto Terreni: Fg. 13 mapp. n. 590.

La vendita è soggetta ad IVA.

Alla data odierna il Comune non assoggetta l'area ad imposta IMU; la continuità di tale trattamento andrà comunque verificata presso l'Ente.

Visto l'elaborato grafico progettuale allegato al Verbale di deliberazione della Giunta Comunale dell'ex Comune di Sermide n. 112 del 28/09/2011 ad oggetto "Autorizzazione realizzazione lavori Stradali di accesso all'area del nuovo supermercato 'Famila' in Via XXIV Aprile", in sede di sopralluogo il perito ha riscontrato le seguenti principali incongruenze:

- minor numero di stalli;
- presenza di aiuole tra gli stalli.

Il perito ritiene che gli interventi realizzati in difformità dal progetto assentito e sopra descritti possano essere regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

Rilancio minimo € 500,00.

OFFERTA GIA' DEPOSITATA PARI A: € 10.000,00

LOTTO 4

Complesso immobiliare costituito da un edificio in corso di costruzione e relativa area pertinenziale, ubicato in Mantova (MN) Via degli Spalti.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 7, Part. 30, Sub. 7, Categoria F3
- Fg. 7, Part. 30, Sub. 8, Categoria F3
- Fg. 7, Part. 30, Sub. 9, Categoria F3
- Fg. 7, Part. 614, Categoria F3
- Fg. 7, Part. 613, Categoria F3

Identificato al catasto Terreni: Fg. 7, Part. 19, Qualità Prato irriguo

La vendita è soggetta ad IVA.

Precisazioni del perito: nel proprio elaborato (al quale si rimanda) il perito segnala quanto segue:

- Che i titoli edilizi non risultano più in corso di validità.
- Che attualmente sull'area è presente il complesso immobiliare come da progetto approvato; i lavori, tuttavia, non risultano terminati in quanto è stato realizzato solo l'involucro esterno e non risultano realizzate le

partizioni interne, inoltre è privo di qualsiasi finitura, impianto, serramento, pertanto non è stato possibile esprimere un giudizio di conformità completo.

- Che vista l'epoca di costruzione del manufatto e lo stato dei lavori, per la ripresa degli stessi dovrà essere presentata apposita pratica edilizia, previo confronto con la Pubblica Amministrazione in merito agli impegni assunti da parte del precedente sviluppatore immobiliare e probabilmente non assolti in modo completo.

- Che dovranno inoltre essere verificate le strutture portanti e, in caso di completamento, prevedere dei lavori di adeguamento sismico sulla base degli aggiornamenti normativa. - Che lo sviluppo della particella 19, soggetta a convenzione edilizia (atto Notaio Cavandoli Stanislao del 12/11/2004 (Rep. 73844, trascritta il 19/11/2004 ai nn. RG 16927 e RP 10034 a favore del Comune di Mantova e allegata alla presente sub 4), dovrà essere concordata nuovamente con l'Amministrazione Pubblica a seguito della modifica degli strumenti urbanistici e della perdita di validità della convenzione

Saranno a carico dell'acquirente le spese sostenute dalla Procedura per gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile, necessari ed espressamente richiesti dal Comune di Mantova, pari ad € 2.300,00 oltre Iva.

Rilancio minimo € 10.000,00.

OFFERTA GIA' DEPOSITATA PARI A: € 340.000,00

Il tutto meglio descritto nelle perizie del Geom. Guido Andrea Zanini (LOTTI 1 – 2 – 3) e dell'Arch. Massimo Parma (LOTTO 4), reperibili e consultabili presso la sede dell'IVG e sui seguenti siti: www.ivgmantova.it, www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, www.ivgmantova.fallcoaste.it e www.immobiliare.it.

La vendita si terrà in modalità "SINCRONA MISTA"; questa modalità prevede in contemporanea la partecipazione di utenti che effettuano rilanci collegati "in remoto" e di persone fisicamente presenti presso la sala aste dell'IVG, tutti saranno preregistrati e accreditati mediante deposito del modulo di offerta e del versamento della relativa cauzione; le loro offerte saranno inserite nel sistema dagli operatori dell'IVG e la gara verrà proiettata all'interno della sala vendite dell'IVG.

Modalità di deposito offerte cartacee

Le offerte di acquisto presentate in forma cartacea, **con marca da bollo da € 16,00**, dovranno essere depositate in busta chiusa, entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara – presso la sede dell'IVG di Mantova, in Via Primo Maggio n. 3 - San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione **dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00**. La busta non dovrà riportare segni di riconoscimento, ma dovrà indicare esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura (Liquidazione Giudiziale n. 35/2024), e dovrà contenere dichiarazione scritta nella quale saranno indicati:

- 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 e del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore al termine massimo **di 90 giorni per i LOTTI 1 – 2 – 3 e di 30 giorni per il LOTTO 3** dalla data di aggiudicazione;

- se persona fisica: fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale;
- se persona giuridica: visura camerale aggiornata con poteri del legale rappresentante e fotocopia del documento d'identità di quest'ultimo;
- una cauzione pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione versata mediante un assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 35/2024" oppure mediante bonifico bancario sul conto c/c n. 272986 intestato a "HOUSE & LOT S.R.L.", IBAN: IT47 F070 7658 0100 0000 0272 986 causale: "Cauzione Lotto n.... Liquidazione Giudiziale 35/2024".
- un assegno circolare intestato a "SO.VE.MO. Srl" di importo pari al **2% del prezzo offerto oltre IVA (22%)**, a titolo di 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 e del bando 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 ; gli offerenti dovranno versare la cauzione ed i diritti d'asta a mezzo bonifico bancario, **entro tre giorni prima della gara**. Per il versamento della cauzione l'offerente dovrà effettuare un bonifico bancario del **10% del prezzo offerto** sul conto c/c n. 272986 intestato a "HOUSE & LOT S.R.L.", IBAN: IT47 F070 7658 0100 0000 0272 986 causale: "Cauzione Lotto n.... Liquidazione Giudiziale 35/2024".

Per il versamento dei diritti d'asta l'offerente dovrà effettuare un bonifico bancario, pari al **2% del prezzo offerto oltre Iva (22%)**, intestato a "SO.VE.MO. SRL", IBAN: IT30Q0707611500000000302624 causale: "diritti L.G. n. 35/2024 Lotto ___".

L'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo di € 16,00 dovuto per legge in modalità telematica.

Il presentatore dovrà inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata (Decreto, art. 12 c. 4 e 5).

L'offerta potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. L'offerente, pertanto, dovrà utilizzare una casella di posta elettronica certificata di cui sia titolare. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e potrà essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Modalità di partecipazione

Il giorno e l'ora fissati per l'esperimento di vendita, il Curatore ed 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 .

In caso di pluralità di offerenti, Curatore 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 € 2.000,00 (per i LOTTI 1 – 2), € 500,00 (per il LOTTO 3) ed € 10.000,00 (per il LOTTO 4)** da effettuarsi entro 60 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 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; 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.

Entro **novanta giorni dall'aggiudicazione (trenta giorni per il LOTTO 3)**, ovvero entro il termine minimo necessario a predisporre la documentazione necessaria, il Curatore 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 "Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 35/2024";
- 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'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 Curatore 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.

Gli interessati potranno visionare i beni effettuando la richiesta tramite il sito 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.