

Fallimento n. 37/2017 R.F. Tribunale di Mantova
Giudice Delegato: Dott. Mauro Pietro Bernardi
Curatori: Avv. Alberto Gandolfi – Dott. Luca Gasparini
PEC Procedura: f37.2017mantova@pecfallimenti.it
E-mail: alberto.gandolfi@cavallotti11.it – luca.gasparini@studioscardovelli.it

* * * * *

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
PROCEDURA COMPETITIVA DEL 19/01/2023

I Curatori del Fallimento n. 37/2017 R.F. Tribunale di Mantova, a ciò autorizzati in forza di decreto emesso in data 08/01/2018 dal Giudice Delegato, procedono alla vendita dei beni immobili di proprietà della società fallita, suddivisi in n. 4 lotti, come di seguito descritti:

LOTTO 1

10° Esperimento di vendita

Prezzo base: euro 65.000,00 (sessantacinquemila)

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%) dei terreni ubicati in Comune di Borgo Virgilio ed identificati dai mappali 657 e 603 del foglio 14.

Trattasi di terreno edificabile (mappale 657) della superficie di mq. 2.961 e di terreno agricolo non oggetto di convenzione (mappale 603) della superficie di mq. 190, posti nel quartiere Cappelletta di Virgilio, ricadenti nel piano attuativo C-12 denominato "Olmo" (solo mappale 657).

LOTTO 2

10° Esperimento di vendita

Prezzo base: euro 55.000,00 (cinquantacinquemila)

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%) del terreno ubicato in Comune di Borgo Virgilio ed identificato dal mappale 658 del foglio 14.

Trattasi di terreno edificabile della superficie di 2.625 mq, posto nel quartiere Cappelletta di Virgilio, ricadente nel piano attuativo C-12 denominato "Olmo".

LOTTO 3

9° Esperimento di vendita

Prezzo base: euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila)

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%) dei terreni ubicati nei Comuni di



Curtatone (in prevalenza) e di Borgo Virgilio, identificati:

Nel catasto terreni del Comune di Curtatone

- al foglio 18, mappali 368 e 372;
- al foglio 38, mappali 169, 489, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 510, 512, 513, 514, 518, 519, 520, 523, 527, 531, 534, 535, 536, 537, 539, 542, 543, 544, 545, 562, 575, 577, 634 e 635.

Trattasi dell'area oggetto di convenzione identificata come comparto "Edera", nella frazione di Levata di Curtatone, della superficie territoriale complessiva di mq. 136.544, dei quali mq. 81.621 con destinazione edificabile (la differenza di estensione, a destinazione strade, aree standard, parcheggi, ecc., dovrà essere ceduta a titolo gratuito al Comune di Curtatone).

Nel catasto terreni del Comune di Borgo Virgilio

- al foglio 13, mappale 281.

Trattasi di reliquato di terreno a cavallo tra la Strada Argine Cerese e l'attiguo fosso, posto a ridosso del comparto "Edera" di Curtatone, che sarà destinato ad area verde privata.

LOTTO 4

9° Esperimento di vendita

Prezzo base: euro 400.000,00 (quattrocentomila)

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%) dei terreni ubicati nei Comuni di Curtatone, identificati:

Nel catasto terreni del Comune di Curtatone

- al foglio 38, mappali 574, 576 e 579.

Trattasi di terreni edificabili della superficie territoriale complessiva di mq. 40.201, posti nella frazione di Levata di Curtatone a ridosso del comparto convenzionato denominato "Edera", ricadenti nel piano attuativo denominato "Ca' Pia", attualmente non urbanizzato, il quale potrà essere oggetto di futura convenzione solo al raggiungimento del 70% dell'edificato del comparto "Edera".

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei lotti sopra descritti sarà effettuata con procedura competitiva, mediante l'osservanza delle modalità ed alle condizioni che seguono.

1) Viene indetto per il giorno di **giovedì 19 gennaio 2023 alle ore 15:00** un



esperimento di vendita, che si svolgerà alla presenza dei Curatori Fallimentari, **presso la Casa delle Aste di Mantova**, con sede in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n.3 (presso gli uffici di IVG So.ve.mo. S.r.l.).

2) Potranno partecipare all'esperimento di vendita tutti i soggetti che, **entro il termine di mercoledì 18 gennaio 2023 alle ore 12:00**, faranno pervenire una offerta scritta d'acquisto presso la Casa delle Aste di Mantova, con sede in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n.3 (presso gli uffici di IVG So.ve.mo. S.r.l., aperti dal lunedì al venerdì nell'orario 09:00 / 12:00).

3) L'offerta scritta, da considerarsi irrevocabile, dovrà essere presentata in busta chiusa e dovrà contenere:

- ** l'indicazione della procedura cui si riferisce l'offerta (Fallimento n.37/2017);
- ** l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:
 - se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato; indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
 - se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza;
- ** l'indicazione:
 - di un recapito telefonico e/o di un indirizzo email;
 - di un indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura di vendita verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale;
- ** l'indicazione del lotto immobiliare oggetto dell'offerta;
- ** l'indicazione del prezzo offerto;
- ** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima pubblicata, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- ** l'eventuale indicazione che l'offerta viene presentata "per persona o società"



da nominare”;

****** la sottoscrizione dell’offerente.

All’interno della stessa busta chiusa, all’offerta di acquisto dovranno risultare

allegati:

****** la fotocopia del documento d’identità dell’offerente persona fisica o del legale rappresentante dell’offerente persona giuridica;

****** la visura camerale aggiornata relativa all’offerente persona giuridica;

****** l’eventuale ulteriore documentazione necessaria per comprovare/integrare i poteri di firma (procura speciale notarile, estratto autentico notarile del verbale del C.d.A. o del verbale dell’assemblea soci che autorizza il legale rappresentante, ecc.);

****** un assegno circolare non trasferibile intestato a “*Fallimento n.37/2017 Tribunale di Mantova*” di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

4) Il giorno e l’ora fissati per l’esperimento di vendita, i Curatori procederanno all’apertura delle buste contenenti le offerte.

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, i Curatori daranno immediatamente 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 10.000,00 (diecimila) quanto ai Lotti 1 e 2 e non inferiori ad euro 50.000,00 (cinquantamila) quanto ai Lotti 3 e 4, da effettuarsi nel termine di un minuto.

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 6).

5) I Curatori provvederanno ad 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 dei Curatori.

6) Nel caso in cui successivamente all'aggiudicazione, e comunque prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento, venga presentata presso la Casa delle Aste una nuova offerta scritta irrevocabile (con le stesse modalità di cui al punto 3) che precede) 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.; al tempo stesso, verrà fissata una nuova gara al rialzo, che si svolgerà con le medesime modalità di cui al punto 4) che precede, partendo dall'offerta migliorativa, cui potranno partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e gli altri offerenti originari.

7) In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona o società da nominare", la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione dovranno essere comunicate per iscritto ai Curatori, entro e non oltre il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, mediante trasmissione a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC della procedura fallimentare: f37.2017mantova@pecfallimenti.it

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.

8) Entro sessanta giorni dalla aggiudicazione, i Curatori Fallimentari e l'aggiudicatario provvederanno a stipulare, davanti al Notaio che sarà indicato dalla Curatela, l'atto notarile di compravendita con pagamento del saldo prezzo alternativamente:

- in unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto notarile mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.37/2017 Tribunale di Mantova";
- in via rateizzata, mediante un numero massimo di dodici rate mensili di pari importo decorrenti dalla data di stipula dell'atto notarile, a condizione che l'acquirente, a garanzia del pagamento di tutti gli importi rateizzati,



contestualmente all'atto notarile provveda a consegnare ai Curatori una fideiussione "autonoma, irrevocabile e a prima richiesta" (caratterizzata da: rinuncia del fideiussore ad ogni eccezione che compete al debitore principale; rinuncia del fideiussore all'osservanza dei termini di cui all'art. 1957 cod. civ.; scadenza di efficacia di almeno 30 giorni successiva al termine di adempimento dell'ultima rata) rilasciata da primario istituto bancario con sede in Italia.

9) In caso di rifiuto dell'aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine e con le modalità alternative di cui al punto 8) 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.

10) 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, meglio descritti nelle relazioni tecniche predisposte dal Geom. Donato Previtali, agli atti della procedura di fallimento;
- 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;
- saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli obblighi e gli oneri (di trasferimento di porzioni di terreno al Comune a titolo gratuito, di eseguire opere di urbanizzazione, ecc.) previsti dagli strumenti urbanistici e/o derivanti dalle convenzioni urbanistiche stipulate dalla società fallita o da precedenti proprietari;
- sarà comunque onere dell'offerente compiere le necessarie verifiche sull'effettiva situazione e destinazione urbanistico-amministrativa degli immobili, nonché sulla relativa capacità edificatoria, non assumendo la Curatela Fallimentare alcuna garanzia o responsabilità sul punto;
- le spese dell'atto notarile di compravendita e consequenziali (spese e competenze notarili, tasse e imposte, ecc.) saranno a carico della parte acquirente;
- 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 dei Curatori sarà



ordinata con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art.108 comma 2 L. Fall., 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. Fall.

11) Maggiori informazioni e documenti potranno essere richiesti ai Curatori Fallimentari Avv. Alberto Gandolfi e Dott. Luca Gasparini, mediante invio di e-mail ai seguenti indirizzi:

alberto.gandolfi@cavallotti11.it - luca.gasparini@studioscardovelli.it

Mantova, 29 settembre 2022.

Il Curatore
Dott. Luca Gasparini

Il Curatore
Avv. Alberto Gandolfi

