TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 19/2019

della società XTREME DI BERLANDA CARLINA & C. S.A.S.
e del socio accomandatario BERLANDA CARLINA
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni – Curatore: Dott. Michele Ballasini

INVITO AD OFFRIRE

per l'acquisto della quota di 2/9 (due noni) della piena proprietà di un appartamento con cantina e rimessa in Volta Mantovana (MN), Viale Risorgimento n. 9

Procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F. – senza indicazione di prezzo minimo

Il sottoscritto Dott. Michele Ballasini, Curatore del fallimento in epigrafe,

premesso che

- nella massa attiva del fallimento personale del socio accomandatario signora Berlanda Carlina è ricompresa la quota di 2/9 della piena proprietà dell'immobile infra descritto;
- l'immobile è stato stimato dal perito incaricato, Arch. Matteo Giavara, con relazione di stima depositata in data 16 settembre 2019;
- con modifica del Programma di Liquidazione del 16 settembre 2026, approvata dal Giudice Delegato con provvedimento del 16 settembre 2026, è stato previsto un unico tentativo di vendita della quota mediante invito ad offrire senza indicazione di un prezzo minimo;

INVITA

chiunque vi abbia interesse a presentare **offerte irrevocabili di acquisto** per il bene di seguito descritto, alle condizioni e con le modalità indicate nel presente invito.

1. OGGETTO DELLA VENDITA – LOTTO UNICO

Quota di 2/9 (due noni) della piena proprietà, indivisa, di appartamento al piano secondo di edificio condominiale, con cantina e rimessa al piano seminterrato, sito nel centro del capoluogo del Comune di **Volta Mantovana (MN), Viale Risorgimento n. 9**.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, bagno, due camere da letto e balcone. Al piano seminterrato, con accesso dall'area cortiva comune e dal corridoio comune, si trovano un locale cantina e una rimessa. Consistenza indicativa riportata in perizia: appartamento mq 108, balcone mq 8, cantina mq 4, rimessa mq 11. L'edificio è stato costruito nel 1967; l'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati del Comune di Volta Mantovana (MN):

- Foglio 19, Particella 62, Sub. 12, Viale Risorgimento, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 126 (escluse aree scoperte mq 123), rendita catastale Euro 371,85.

Confini (come da perizia): per l'appartamento, altra unità immobiliare e scala comune sub 303, altra unità immobiliare, vuoto su area cortiva per due lati; per la cantina, corridoio comune sub 303, altra unità immobiliare, parete controterra verso strada, altra unità immobiliare; per la rimessa, altra unità immobiliare, parete controterra su area cortiva comune, altra unità immobiliare, corridoio comune sub 303.

Provenienza: la quota è pervenuta alla fallita per successione in morte di Berlanda Renato, apertasi il 18/03/2001 (denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere il 14/09/2001 al n. 3/375, trascritta il 10/12/2001 ai nn. R.P. 4346 / R.G. 6356).

Comproprietà: la restante quota di 7/9 della proprietà è intestata ad altri soggetti, estranei alla procedura. La vendita ha ad oggetto la sola quota indivisa di 2/9; l'aggiudicatario subentrerà nella comunione con gli altri comproprietari.

2. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato da terzo in forza di contratto di locazione stipulato in data 14 giugno 2007 con altra comproprietaria dell'immobile, di cui la perizia allega copia. Non risultano contratti di locazione stipulati dalla fallita. Gli interessati sono invitati a verificare autonomamente l'attuale stato di occupazione del bene.

3. SITUAZIONE CATASTALE, URBANISTICA ED ENERGETICA

Secondo la perizia, le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi; tuttavia la rimessa risulta identificata come cantina nella medesima planimetria dell'appartamento, sicché sarà necessario frazionare l'unità e attribuire alla rimessa la corretta categoria C/6, con conseguente variazione degli identificativi e delle rendite catastali. Gli eventuali adempimenti e costi relativi saranno a carico dell'aggiudicatario.

La perizia dà atto che la verifica della regolarità urbanistica presso il Comune di Volta Mantovana non era ancora stata completata: la regolarità edilizio-urbanistica del bene non è pertanto attestata dalla procedura. Eventuali difformità resteranno a carico dell'aggiudicatario, che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 20070-000094/11 del 24/05/2011, classe energetica "G", EPh 179,23 kWh/mq anno. L'eventuale nuovo APE necessario per il trasferimento sarà redatto a cura e spese dell'aggiudicatario.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano, tra l'altro, le seguenti formalità, come risultanti dalla perizia:

- trascrizione di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Mantova n. 3696 del 12/07/2018, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 26/10/2018 ai nn. R.P. 795 / R.G. 5319;

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova n. 3023 del 22/08/2018, iscritta a Castiglione delle Stiviere il 13/12/2018 ai nn. R.P. 943 / R.G. 6240;
- sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Mantova del 28/03/2019, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 24/05/2019 ai nn. R.P. 1617 / R.G. 2558.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal Giudice Delegato dopo la stipula dell'atto di trasferimento, ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., e sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

5. PREZZO

In conformità al Programma di Liquidazione, come modificato, **non è indicato alcun prezzo base né alcun prezzo minimo**: ciascun offerente indicherà liberamente il prezzo che intende offrire.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere depositate in **busta chiusa anonima** presso lo studio del Curatore in **Mantova (MN) Piazza Adolfo Viterbi 3**, **entro le ore 12:00 del giorno 27/11/2026** . Sulla busta il Curatore, o un suo incaricato, annoterà esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito e il riferimento alla procedura. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

La busta dovrà contenere:

(i) l'**offerta irrevocabile di acquisto**, sottoscritta dall'offerente, recante: per le persone fisiche, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, indirizzo e-mail o PEC, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale; per le società e gli enti, denominazione, sede, codice fiscale/partita IVA e generalità del legale rappresentante; l'indicazione del bene oggetto dell'offerta (Fallimento n. 19/2019 – quota di 2/9 dell'immobile in Volta Mantovana, Viale Risorgimento n. 9); l'indicazione del **prezzo offerto**; la dichiarazione di aver preso visione del presente invito e della perizia di stima e di accettarne integralmente il contenuto;

(ii) copia di un **documento d'identità** in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o, in caso di società, del legale rappresentante, unitamente a **visura camerale** aggiornata e alla documentazione attestante i poteri di firma;

(iii) a titolo di **cauzione**, **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Fall. 19/2019 – Curatore dott. Michele Ballasini**" di importo **non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**.

L'offerta è irrevocabile. Saranno considerate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine indicato, quelle prive della cauzione o accompagnate da cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste e l'eventuale gara avranno luogo presso lo studio del Curatore in **Mantova (MN) Piazza Adolfo Viterbi 3**, il giorno **30/11/2026 alle ore 10:00**. Gli offerenti sono invitati a presenziare personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura notarile.

- In caso di **unica offerta valida**, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, anche se non presente.
- In caso di **pluralità di offerte valide**, si procederà a gara tra gli offerenti presenti, con rilanci in aumento non inferiori a **Euro 1.000,00**, partendo dalla maggiore offerta pervenuta. Ciascun rilancio dovrà essere effettuato entro 60 secondi dal precedente; il bene sarà aggiudicato all'ultimo e maggior offerente. Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta di importo più elevato e, a parità di importo, a chi ha depositato per primo l'offerta.
- Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita al termine della gara.

Il Curatore redigerà verbale delle operazioni di gara e presenterà al Giudice Delegato relazione sull'esito della stessa, chiedendo l'autorizzazione a intervenire all'atto notarile. Restano salvi i poteri di sospensione della vendita previsti dall'art. 107, comma 4, L.F. (offerta irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione) e dall'art. 108, comma 1, L.F.

8. PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO

Il **saldo del prezzo**, dedotta la cauzione versata, dovrà essere corrisposto entro **30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione**, con le modalità che saranno indicate dal Curatore. Entro il medesimo termine di 30 giorni dall'aggiudicazione si procederà alla stipula dell'atto notarile di trasferimento avanti al Notaio incaricato dalla procedura.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato, o di mancata stipula dell'atto per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

Tutte le spese dell'atto di trasferimento, gli onorari notarili, le imposte di legge, le spese di voltura, trascrizione e cancellazione delle formalità pregiudizievoli e ogni altra spesa conseguente sono a carico dell'aggiudicatario.

9. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive e quote di comproprietà sulle parti comuni, come "visto e piaciuto".
- Trattandosi di vendita coattiva, ai sensi dell'art. 2922 c.c. non è prevista la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né la vendita potrà essere revocata per tali ragioni; eventuali differenze di misura, difformità o oneri di qualsiasi genere, anche non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo.

- L'aggiudicatario sarà tenuto, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento solidale dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, eventualmente non versati.
- La presentazione dell'offerta implica la conoscenza e l'integrale accettazione del presente invito, della perizia di stima e dei relativi allegati.
- Il presente invito non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio, e non comporta per la procedura alcun obbligo di vendita né alcun diritto degli offerenti a qualsiasi titolo, salvo quanto previsto dal punto 7.

10. PUBBLICITÀ

Il presente invito, unitamente alla perizia di stima e ai relativi allegati, è pubblicato, almeno 30 giorni prima della data fissata per la gara: (i) sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it); (ii) nella data-room del portale www.fallimentimantova.com; (iii) sui principali siti di aste giudiziarie (quali www.entietribunali.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it). Il presente invito è altresì notificato a mezzo PEC ai creditori privilegiati.

11. INFORMAZIONI E VISITE

Per informazioni e per la consultazione della documentazione gli interessati possono rivolgersi al Curatore, Dott. Michele Ballasini, **Mantova (MN) Piazza Adolfo Viterbi 3** tel. 0376.321781, e-mail **info@studioballasini.it**. Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate contattando il Curatore.

I dati personali degli offerenti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

ALLEGATI

- Perizia di stima dell'Arch. Matteo Giavara del 16/09/2019 con allegati (documentazione fotografica, planimetria e visura catastale, formalità pregiudizievoli, APE, contratto di locazione).

Mantova, 9 ottobre 2026.

Il Curatore
Dott. Michele Ballasini