TRIBUNALE DI MANTOVA
Fallimento n. 41/2019 R.F.
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni
Curatore: Avv. Alberto Gandolfi
PEC Procedura: f41.2019mantova@pecfallimenti.it
Studio del Curatore: Piazza Felice Cavallotti, 11 - 46100 Mantova (MN)
Tel. 0376.328379 – Cell. 335.5857639 - Email: alberto.gandolfi@cavallotti11.it

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

3° Esperimento di vendita

Il Curatore del Fallimento n. 41/2019 R.F., Avv. Alberto Gandolfi, visto il decreto in data 31/03/2026 con cui il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Arrigoni ha autorizzato la vendita in conformità al supplemento del programma di liquidazione della procedura predisposto dal Curatore,

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2027 alle ore 11:00**, **presso la sede della Casa delle Aste di Mantova**, in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n. 3 (c/o uffici dell'Ausiliario alla vendita So.Ve.Mo. S.r.l. IVG di Mantova), con **termine fino alle ore 12:00 del giorno 10 febbraio 2027** per la presentazione delle offerte, si svolgerà una procedura competitiva, con modalità non telematica, per la vendita dei beni immobili costituenti il seguente

LOTTO UNICO

Proprietà piena ed esclusiva (quota 100%) del bene immobile ubicato in Viadana (MN), Via Giuseppe Mazzini n. 19, costituito da porzione di fabbricato a destinazione residenziale ed artigianale con annessa area cortiva esclusiva, il tutto identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Viadana come segue:

- foglio 108, particelle 53, 54 e 55 (graffate tra loro), cat. A/3, vani 11.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base

Il Lotto Unico viene venduto al prezzo base di **euro 70.000,00**
Si precisa che non è ammessa la c.d. Offerta minima

Offerte in aumento in caso di gara

In occasione della procedura di vendita, in presenza di una pluralità di offerte valide verrà disposta una gara al rialzo tra gli offerenti da svolgersi con offerte in aumento, i c.d. "*rilanci*", in misura non inferiore ad **euro 2.000,00**.

STATO DEI BENI E CONDIZIONI DELLA VENDITA

Migliore descrizione nella relazione tecnica dell'Esperto

L'immobile oggetto di vendita risulta meglio descritto, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione catastale, urbanistica e di regolarità edilizia, di eventuali vincoli iscritti/trascritti,

Firmato Da: GANDOLFI ALBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4df713

di servitù, oneri, ecc., nella Relazione tecnica di stima predisposta in data 12/11/2019 dall'**Esperto stimatore** nominato dal Curatore, **Geom. Luca Borghi**.
La relazione dell'Esperto, agli atti della procedura di Fallimento n. 41/2019, deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita con cui viene congiuntamente pubblicata.
Si precisa che nella Relazione dell'Esperto l'immobile oggetto della presente vendita viene identificato come Lotto 2.
Si precisa ulteriormente che, a seguito di successione ereditaria apertasi in pendenza della presente procedura fallimentare, la Curatela ha acquisito alla procedura l'intera ed esclusiva proprietà (quota 100%) dell'immobile oggetto di vendita.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato dalla persona fisica del fallito, il quale vi ha collocato la propria abitazione e potrà continuare ad abitarvi fino all'aggiudicazione provvisoria all'esito dell'esperimento di vendita, con la previsione che, in caso di mancato spontaneo rilascio entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione medesima, l'immobile verrà liberato a cura dell'Ausiliario/Custode in forza di ordine di liberazione che verrà emesso dal Giudice Delegato ai sensi e con le modalità dell'art. 560 C.P.C.

Regolarità edilizia e conformità catastale

Si richiamano integralmente le risultanze della Relazione tecnica predisposta dall'Esperto, Geom. Luca Borghi, per quanto attiene:

- alle **difformità catastali riscontrate** (vedasi la Relazione alle pagg. 16 e 17), la cui regolarizzazione verrà effettuata a cura e spese della Curatela successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- alle **difformità edilizio/urbanistiche riscontrate** (vedasi la Relazione alle pagg. 20 e 21), la cui regolarizzazione dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

In ogni caso si precisa che, in caso di insufficienza delle notizie relative alla situazione urbanistico-edilizia dell'immobile di cui agli artt. 46 D.P.R. n.380/2001 e 40 Legge n.47/1985, o comunque in caso di violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà presentare la domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita, ai sensi degli artt. 46 comma 5 D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6 Legge n.47/1985.

Destinazione urbanistica

L'immobile oggetto di vendita è esente da certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 2 D.P.R. n. 380/2001, non trattandosi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti al Catasto Fabbricati con superficie complessiva superiore a 5.000 metri quadrati.

Condizione dei beni ed esclusione di ogni garanzia

Si dà atto e si avvisa:

a) che l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e piaciuto, anche in relazione al Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
b) che l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
c) che la vendita del bene non potrà essere revocata per alcun motivo o causa;

Firmato Da: GANDOLFI ALBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4df713

d) che, trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 codice civile, all'aggiudicatario, fatta salva la garanzia per evizione, non competerà alcuna altra forma di garanzia, con la conseguenza che gli eventuali danni, oneri, costi o deprezzamenti derivanti da vizi o difetti, da mancanza di qualità o da difformità del bene venduto, gli eventuali oneri e costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico/edilizio dell'immobile o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro danno, onere, costo o deprezzamento derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella relazione tecnica dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, di indennizzo o di riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella stima del valore dell'immobile oggetto della vendita;
e) che la partecipazione alla procedura di vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dal verificare la situazione urbanistica, edilizia ed amministrativa dell'immobile, nonché dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Modalità e termini di versamento del prezzo di vendita

La presentazione dell'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, il cui versamento è disciplinato nel prosieguo del presente avviso.
L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere al versamento del saldo del prezzo di vendita, dedotta la cauzione già versata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 41/2019 – Curatore Avv. Alberto Gandolfi", da consegnarsi nel termine di **90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione** contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

Trasferimento della proprietà dei beni e regime delle spese

La proprietà dell'immobile verrà trasferita mediante atto notarile di cessione da stipularsi tra aggiudicatario e Curatore nel termine di **90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**, con contestuale versamento del saldo prezzo, davanti al **Notaio Dott.ssa Daniela Santa Dezio** presso lo studio della stessa in Mantova.
Tutte le spese dell'atto notarile e conseguenti (compenso e spese del Notaio, imposte e tasse di trasferimento, ecc.) saranno a carico della parte aggiudicataria/acquirente e dovranno essere versate contestualmente alla stipula dell'atto notarile.
Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario il **compenso dell'Ausiliario** alla vendita, So.Ve.Mo. S.r.l. – IVG di Mantova, determinato nella misura del **2%**, oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione, che dovrà essere versato direttamente a favore dell'Ausiliario nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Decadenza dell'aggiudicatario in caso di inadempimento

In caso di mancato integrale versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, come in precedenza indicato, saranno disposte dal Giudice Delegato, in applicazione dell'art. 587 C.P.C., i) la decadenza dall'aggiudicazione, ii) la confisca della cauzione che sarà definitivamente acquisita dalla procedura e iii) la condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza nell'eventualità in cui all'esito della nuova vendita il prezzo ricavato, unitamente alla cauzione confiscata, risulti inferiore al prezzo della vendita precedente.

Cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli

Si dà atto che verrà effettuata **a cura e spese della parte aggiudicataria/acquirente** la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie nonché delle trascrizioni della sentenza che ha dichiarato l'apertura della procedura di fallimento, dei pignoramenti, dei sequestri e degli

Firmato Da: GANDOLFI ALBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4df713

altri vincoli gravanti l'immobile venduto, 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.

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto devono essere presentate entro il termine perentorio delle **ore 12:00** del giorno **10 febbraio 2027**.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente con modalità c.d. "cartacea", **presso la sede della Casa delle Aste di Mantova** in San Giorgio Bigarello (MN) Via Primo Maggio n.3 (coincidente con gli uffici dell'Ausiliario alla vendita So.Ve.Mo. S.r.l. - IVG di Mantova, aperti al pubblico dal lunedì al venerdì nell'orario 09:00/12:00), mediante **dichiarazione scritta in bollo da euro 16,00** all'interno di una busta chiusa senza segni di riconoscimento, all'esterno della quale il personale addetto alla ricezione provvederà ad annotare soltanto il numero identificativo della procedura di fallimento, la data dell'esperimento di vendita e, previa identificazione mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento, il nome del soggetto che materialmente esegue il deposito dell'offerta.
Le offerte scritte devono contenere:

- l'indicazione della procedura cui si riferisce l'offerta ("Fallimento n. 41/2019 *Tribunale di Mantova – Curatore Avv. Alberto Gandolfi"*) e della data dell'esperimento di vendita;
- 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; dati anagrafici e fiscali del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; dati anagrafici e fiscali del rappresentante (genitore, tutore, ecc.) dell'offerente incapace;
  - se persona giuridica (società, associazione, ente, ecc.): 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 di un indirizzo e-mail e/o PEC;
- l'indicazione del lotto o dei dati identificativi dei beni oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo che viene offerto;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dall'Esperto Geom. Luca Borghi;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente avviso di vendita e di accettarne le condizioni;
- la **sottoscrizione** dell'offerente.

Documenti da allegare dell'offerta

Alle offerte di acquisto, **a pena di inammissibilità**, devono essere allegati:

a) nell'ipotesi di offerente persona fisica, la copia del **documento d'identità in corso di validità** i) dello stesso offerente, ii) del coniuge nell'eventualità in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni e iii) del rappresentante legale/assistente dell'offerente incapace (genitore, tutore, amministratore di sostegno, ecc.), unitamente a copia conforme del provvedimento autorizzativo emesso dalla competente autorità giurisdizionale;

b) nell'ipotesi di offerente persona giuridica (società, associazione, ente, ecc.), i) la copia del **documento d'identità in corso di validità** del rappresentante che firma per la persona giuridica, ii) una **visura camerale con data anteriore di non oltre**

Firmato Da: GANDOLFI ALBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4df713

30 giorni relativa alla persona giuridica e iii) una **copia conforme notarile** della ulteriore documentazione eventualmente necessaria per comprovare l'integrazione dei poteri di firma del rappresentante (verbale del consiglio di amministrazione o dell'assemblea soci che autorizza il legale rappresentante, procura speciale notarile, ecc.);

c) la documentazione comprovante il versamento della **cauzione** non inferiore al **10%** del prezzo offerto (assegno circolare o titolo equivalente);

d) **una dichiarazione scritta** con cui l'offerente assume l'impegno a provvedere al pagamento del **compenso dell'Ausiliario** So.Ve.Mo. S.r.l. nella misura del **2%**, oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione.

Versamento della cauzione

A pena di inammissibilità dell'offerta, l'offerente è tenuto a versare una cauzione di importo **non inferiore al 10%** del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile - o titolo equivalente: assegno Banco Posta vidimato (giallo); vaglia postale circolare (rosa) - intestato a "*Fallimento n. 41/2019 – Curatore Avv. Alberto Gandolfi*". che dovrà essere allegato all'offerta ed inserito nella busta chiusa.
In caso di mancata aggiudicazione all'offerente, la restituzione della cauzione avrà luogo mediante riconsegna dell'assegno circolare in occasione dello stesso esperimento di vendita.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta di acquisto presentata sarà considerata irrevocabile.
Conseguentemente, il Curatore potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato in qualsiasi modo di revocare l'offerta o non sia comparso presso la Casa delle Aste in occasione della gara.

Inammissibilità dell'offerta per persona da nominare

Si precisa che non trova applicazione la previsione dell'art. 579 comma 3 C.P.C. (offerta presentata dall'Avvocato per persona da nominare).
Conseguentemente ogni offerta per persona da nominare sarà dichiarata inammissibile.

Modalità di svolgimento della procedura di vendita

Il giorno e l'ora fissati per l'esperimento di vendita, presso la sede della Casa delle Aste, il Curatore, coadiuvato dall'Ausiliario So.Ve.Mo. S.r.l., procederà alla verifica della regolarità delle offerte cartacee depositate presso la stessa sede.
Qualora risulti presentata un'unica offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta, con conseguente aggiudicazione.
In caso di presentazione di più offerte valide, il Curatore, sempre coadiuvato dall'Ausiliario, inviterà gli offerenti ad una gara al rialzo.
La gara si svolgerà partendo dall'offerta più alta con la previsione di un rilancio minimo come in precedenza indicato.
Si precisa che, nell'individuare l'offerta più alta, il Curatore terrà conto in successione:

- dell'ammontare del prezzo offerto;
- in subordine, a parità di prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione;
- da ultimo, a parità di cauzione, dell'offerta presentata per prima.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi **nel termine di un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra indicato.

Firmato Da: GANDOLFI ALBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4df713

All'esito della gara il Curatore disporrà l'aggiudicazione a favore del miglior offerente in aumento.
Se la gara non dovesse avere luogo per mancanza di offerte in aumento, il Curatore disporrà comunque l'aggiudicazione a favore di chi risulterà avere presentato l'offerta più alta, sulla base dei criteri sopra indicati.
L'aggiudicazione, una volta disposta, sarà comunque considerata provvisoria in considerazione di quanto segue:

a) nel caso in cui, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, presso la sede della Casa delle Aste venga depositata una nuova offerta irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, il Curatore provvederà a disporre la sospensione della procedura di vendita ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. e, al tempo stesso, provvederà a fissare una nuova gara al rialzo, che si svolgerà con le medesime modalità in precedenza descritte, partendo dall'offerta migliorativa, cui potranno partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario provvisorio e gli altri offerenti originari;
b) potrebbe trovare applicazione il disposto di cui all'art. 108 comma 1 L.F.

CON L'ULTERIORE AVVISO

a) che il presente avviso di vendita viene pubblicato, unitamente ad un estratto del decreto del Giudice Delegato che ha autorizzato la vendita ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, con relative fotografie allegate, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo *https://pvp.giustizia.it* e sui siti internet specializzati *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteimmobili.it*, *www.astalegale.net*, *www.ivgmantova.it* e *www.astagiudiziaria.com*.
b) che **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*".
c) che maggiori informazioni possono essere acquisite:
   - presso il Curatore Avv. Alberto Gandolfi: tel.: 0376.328379 – cell.: 335.5857639 – Email: alberto.gandolfi@cavallotti11.it
   - presso l'Ausiliario alla vendita Sovemo S.r.l. IVG di Mantova: tel.: 0376.220694 – Email: immobiliaremantova@sovemo.com

Mantova, 5 novembre 2027.

Il Curatore
Avv. Alberto Gandolfi

Firmato Da: GANDOLFI ALBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4df713