

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA FRANCESCA ARRIGONI

CURATORE: DOTT.SSA ARIANNA POLTRONIERI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – 1° VENDITA
Asta telematica sincrona a partecipazione mista

Gestore telematico: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. –
www.ivgmantova.fallcoaste.it

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 11 e 12/2024 Dott.ssa Arianna Poltronieri, con studio in Roncoferraro alla Via San Martino n. 9

VISTO

il decreto del 31/08/2026 con cui il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Arrigoni autorizzava la vendita del compendio immobiliare in conformità al Programma di liquidazione predisposto ai sensi dell'art. 213 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (di seguito C.C.I.I.)

DA' AVVISO

che il **giorno 3 dicembre 2026 alle ore 10.00 e seguenti** presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, anche sede dell'I.V.G. di Mantova (So.Ve.Mo. Srl), sita in S. Giorgio Bigarello – 46030 - alla Via Primo Maggio n. 3, avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, per il tramite del Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l. **sul portale web www.ivgmantova.fallcoaste.it** della **piena proprietà** degli immobili come sotto descritti e suddivisi in lotti:

- **LOTTO UNICO:** fabbricato civile sito in San Giorgio Bigarello (Mn) Via Sordello n. 2, composto da 2 unità residenziali e un'unità destinata ad autorimessa con un'area cortiva comune che si estende su 3 lati, come di seguito catastalmente identificate:

TRIBUNALE DI MANTOVA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11 e 12/2024
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI
CURATORE: DOTT.SSA POLTRONIERI ARIANNA

Catasto dei fabbricati Comune di: San Giorgio Bigarello							
Indirizzo: Via Sordello, 2							
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1515	1	A/2	2	7	€ 451,90
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1515	2	A/2	1	2,5	€ 135,57
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1515	3	C/6	1	45	€ 39,51
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1515	4	BCNC	Bene comune non censibile		

Catasto dei terreni Comune di: San Giorgio Bigarello							
Indirizzo: Via Sordello, 2							
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1517		INCOLT STER		97	

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra: l'unità di cui al sub 1 è composta da soggiorno, cucina, ripostiglio e vano scala, al piano terra, e disimpegno, n° 2 camere singole, una camera matrimoniale, n. 2 bagni e due balconi, al piano primo.

L'unità di cui al sub 2 è composta da: cucina, camera singola, disimpegno, bagno e un portico esterno. L'unità di cui al sub. 3, destinata ad autorimessa, risulta distribuita internamente in maniera difforme. Questa unità, al momento del sopralluogo infatti risultava composta da: pranzo soggiorno, corridoio, due camere e un bagno. Pertinenziale all'unità si trova un'area cortiva comune che si estende su 3 lati dell'immobile.

L'unità identificata al catasto terreni al mappale 1517, risulta essere la porzione della via Sordello antistante l'abitazione, già da anni utilizzata come bene privato ad uso pubblico.

Prezzo base e Offerta minima

Il Lotto unico viene venduto al prezzo base d'asta/offerta minima pari ad **€ 155.000,00=;**

L'offerta sarà considerata valida anche se inferiore al prezzo base di non oltre un quarto, e pertanto con offerta minima (arrotondata all'unità di euro) pari ad **€ 116.250,00=;**

La vendita dei beni è soggetta ad imposta di registro.

PEC Procedura concorsuale: lg12.2024mantova@pecliquidazionigiudiziali.it

Recapiti Curatore: Via San Martino, n. 9 - 46037 Roncoferraro (Mn) - - Cellulare: 3394537679

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti

In presenza di una pluralità di offerte valide verrà disposta una gara al rialzo tra gli offerenti con rilancio (ossia offerta minima in aumento) in misura non inferiore ad € 5.000,00=;

Stato di occupazione

Le unità immobiliari di cui al Lotto unico risultano occupate dal debitore e dai suoi familiari.

Stato di conservazione, conformità catastale, regolarità edilizia, certificazione energetica e dichiarazioni conformità

Così come illustrato nella relazione di stima dell'Esperto Geom. Cirelli Roberto e successiva integrazione, cui si rinvia per maggiori dettagli, il lotto denota una tipologia e delle finiture di sufficiente qualità, tipiche dell'epoca di costruzione e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente".

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità catastali rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali.

Nell'area esterna (sub. 4) si sono rinvenuti diversi piccoli fabbricati in legno fatiscenti che non risultano inseriti in mappa né tanto meno rappresentati in planimetria catastale.

Si sono inoltre riscontrate alcune difformità relativamente all'indicazione delle altezze interne dei locali al piano terra, la mancata indicazione di una porta interna di collegamento fra le unità abitative e la mancata rappresentazione di una piccola parete nel bagno al piano terra. L'unità destinata ad autorimessa, risulta avere una distribuzione interna totalmente differente rispetto a quanto rappresentato. Questa porzione è stata infatti oggetto di una pratica urbanistica di ampliamento mai conclusa.

Durante il sopralluogo si sono potute rilevare diverse difformità urbanistiche, per la cui descrizione si rinvia integralmente a quanto indicato nella relazione di stima dell'Esperto Geom. Cirelli Roberto e successiva integrazione.

Con riferimento alla regolarità edilizia si precisa che l'immobile è stato costruito nel 1990. Per la sua costruzione, la definizione di un ampliamento e successive varianti sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni: ▪ Concessione edilizia n. 146/90 – Prot. 138 del 22/12/1990 per la costruzione di civile abitazione; ▪ Concessione edilizia in variante alla precedente n. 156/91 – Prot. 136/91 del 21/12/1991; ▪ Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità del 24/03/1991; ▪ Concessione edilizia n. 66/92 – Prot. 76/92 del 09/06/1992 per la costruzione di recinzione; ▪ Permesso di

costruire n. 25/2017-S del 07/12/2017 per l'ampliamento di edificio residenziale plurifamiliare; ▪ Comunicazione di inizio lavori prot. 5548 del 02/05/2018.

----- *** -----

I beni immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione ulteriore dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche fisiche e/o costruttive principali, della conformità catastale, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, di eventuali vincoli, servitù, oneri ecc., nella relazione di stima del 18/11/2024 e successiva integrazione del 12/02/2025 redatta dal perito estimatore Geom. Roberto Cirelli, Esperto stimatore nominato dal Curatore ai sensi dell'art. 129 co. 2 C.C.I.I.

La relazione estimativa e la successiva integrazione, agli atti della procedura di liquidazione giudiziale n. 12/2024 devono intendersi qui integralmente richiamate e parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, con cui vengono congiuntamente pubblicate e che l'offerente dichiara di aver visionato e compreso.

MODALITA' DI OFFERTA

La vendita senza incanto verrà eseguita mediante asta telematica sincrona a partecipazione mista; pertanto, gli offerenti, a pena di inefficacia, **entro le ore 12.00 del giorno 2 dicembre 2026**, potranno alternativamente presentare offerta irrevocabile d'acquisto **in via telematica**, ovvero **in forma cartacea**.

A) Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

L'offerta dovrà essere predisposta secondo le modalità ed i contenuti previsti dal D.M. 26/2/2015, n. 32, artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it) e reperibile al link <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

In particolare, l'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica designato nella società Zucchetti Software Giuridico Srl www.ivgmantova.fallcoaste.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderanno depositati nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta

consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica dovrà 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 u.c. c.p.c. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

B) Modalità di presentazione dell'offerta in forma cartacea

L'offerente dovrà depositare l'offerta irrevocabile d'acquisto presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, anche sede dell'I.V.G. di Mantova, sita in S. Giorgio di Mantova, Via Primo Maggio n. 3 (dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 12.00), mediante dichiarazione in bollo (pari ad € 16,00) in busta chiusa senza segni di riconoscimento, sulla quale dovranno essere scritti solamente il nome di chi deposita materialmente la busta (che verrà identificato dal personale addetto alla ricezione dell'offerta mediante esibizione di documento di riconoscimento in corso di validità e che, in ogni caso, potrà essere persona diversa dall'offerente), il numero della procedura di liquidazione giudiziale e la data della vendita. Il personale della CASA DELLE ASTE offrirà assistenza circa le modalità di partecipazione alle aste e di presentazione delle offerte e potrà fornire fac-simile della dichiarazione di offerta.

Sia nel caso di **presentazione dell'offerta con modalità telematica, che in forma cartacea**, nella dichiarazione di offerta **dovranno essere indicati:**

- a) i dati identificativi della procedura cui si riferisce l'offerta (*"Liquidazione Giudiziale n. 11 e 12/2024 Tribunale di Mantova – Curatore Dott.ssa Arianna Poltronieri"*)
- b) i dati identificativi dell'offerente, ed in particolare:
 - se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà

intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La busta dovrà contenere copia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale dello stesso (per i cittadini stranieri, copia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità), lo stato civile e, se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale/assistente, previa autorizzazione della competente autorità giurisdizionale;

- se l'offerente è persona giuridica/ente: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva, nonché il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del rappresentante legale; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli sia attribuito il codice fiscale, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 26/02/2015 n. 32, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

In ogni caso, non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

- c) i dati identificativi del lotto, nonché la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto (arrotondato all'unità di euro) che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto come meglio indicato sopra per ciascun lotto;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che **comunque non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90** dalla data di aggiudicazione. A tale riguardo si precisa che in caso di indicazione di un termine superiore o di mancata indicazione del termine, troverà comunque applicazione il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione.
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita con accettazione delle relative condizioni;
- g) ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta;
- h) l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo e.mail e/o e.mail pec;
- i) la sottoscrizione dell'offerente ovvero di tutti gli offerenti nel caso di offerta congiunta;

Inoltre, nel caso di offerta depositata in modalità telematica dovrà essere indicato l'indirizzo

della casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste per legge. Mentre, nel caso di offerta depositata in modalità cartacea, l'offerente dovrà indicare il luogo della propria residenza, o eleggere il proprio domicilio nel Comune di Mantova.

Si avverte espressamente che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

All'offerta, a pena di inammissibilità, dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente, se persona fisica (nonché (i) del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (ii) del rappresentante legale, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi dell'autorità giudiziaria, se l'offerente è un soggetto incapace; (iii) per i cittadini di Stato estraneo alla Comunità Europea, la fotocopia di valido documento legittimante la permanenza in Italia) o del rappresentante legale, se l'offerente è persona giuridica;
- nel caso l'offerente sia una persona giuridica, la fotocopia della visura camerale aggiornata, unitamente a copia conforme notarile della ulteriore documentazione sociale eventualmente necessaria per comprovare l'integrazione dei poteri di firma (verbale del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci che autorizza il legale rappresentante firmatario ad agire in nome e per conto dell'offerente);
- la documentazione comprovante il versamento della cauzione, che deve essere almeno pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto.
- una dichiarazione scritta con cui l'offerente assume l'impegno a provvedere al pagamento del compenso dell'Ausiliario della vendita So.Ve.Mo. Srl pari al 2%, oltre Iva 22%, da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione.

Versamento della cauzione

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la **cauzione** potrà essere versata, a pena di inammissibilità, mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura: "Liq. Giud. 11 e 12/2024 Trib. Mantova c/o Arianna Poltronieri", che dovrà essere allegato all'offerta in originale ed in copia; in alternativa, la cauzione potrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Liquidazione Giudiziale 11 e 12/2024", aperto presso Banca Patrimoni Sella & C. Spa, Filiale di Mantova, con IBAN: IT 56 Y 03211 11500 052194158580

Se, invece, l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario su conto corrente anzi detto.

Qualora la cauzione sia versata anticipatamente mediante bonifico bancario, nell'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione, e dovrà essere allegata la contabile bancaria del bonifico, da cui risulti data ed ora di effettuazione ed IBAN del C/C sul quale è stata addebitata la somma. I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi il sabato, la domenica ed i giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta (ossia accreditato entro 30 novembre 2026).

In caso di mancata aggiudicazione, il Curatore provvederà alla restituzione della cauzione all'offerente non aggiudicatario mediante riconsegna dell'assegno circolare al termine dell'esperimento di vendita, ovvero mediante rimborso del bonifico bancario sul conto corrente dell'ordinante.

Inammissibilità dell'offerta per persona da nominare

Si precisa che nella presente vendita giudiziaria non trova applicazione la previsione dell'art. 579 co. 3 c.p.c., trattandosi di disposizione non richiamata dall'art. 216 C.C.I.I., pertanto verrà dichiarata inammissibile un'eventuale offerta per persona da nominare presentata da un Avvocato.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto, sia con modalità cartacea, sia con modalità telematica, è irrevocabile. Orbene, il Curatore potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del Gestore per partecipare alla gara, ovvero abbia in qualsiasi modo manifestato la volontà di revocare l'offerta.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, od *on line*, nel giorno e nell'ora sopra indicate. Si precisa che potrà partecipare fisicamente, personalmente o a mezzo dell'avvocato opportunamente delegato, l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo, e potrà partecipare *on line* chi ha proposto offerta telematica.

Il Curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto previsto dal Giudice delegato nel decreto che autorizza la vendita, a cui si rinvia.

DISCIPLINA GENERALE DELLA GARA

Il Curatore, coadiuvato dall'Ausiliario della vendita So.Ve.Mo. Srl, presso la Casa delle Aste, nel giorno ed all'ora fissati per l'esperimento della vendita, procederà alla verifica della regolarità delle offerte depositate sia con modalità cartacea che telematica.

A) In caso di offerta unica

Se l'unica offerta presentata è pari o superiore al valore del prezzo base, verrà senz'altro accolta. Mentre, se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti di un quarto (offerta minima), si procederà all'aggiudicazione, fatto salvo l'eventuale successivo provvedimento adottabile dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 co 1 C.C.I.I.

B) In caso di più offerte

Se vi saranno più offerte valide, il Curatore (coadiuvato dall'Ausiliario) inviterà in ogni caso gli offerenti (sia telematici, che vi prenderanno parte in via telematica tramite la piattaforma web del Gestore della vendita telematica nel rispetto degli art. 12,16,17,18,19 e 20 del D.M. n. 32/2015, che gli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparendo personalmente o a mezzo di avvocato delegato) ad una gara, utilizzando come base di partenza l'offerta più alta e con **rilancio minimo come sopra indicato**.

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 determinato.

Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente o per delega alle operazioni di vendita; così come i rilanci effettuati da questi ultimi, dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Curatore/Ausiliario, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Curatore/Ausiliario la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, il Curatore terrà sempre conto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ed infine, in caso di cauzioni versate in egual misura, verrà data priorità all'offerta depositata per prima.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario, entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione dei beni (fatti salvi eventuali diritti prelatizi dei creditori ipotecari), dovrà provvedere:

- 1) al perfezionamento della vendita, mediante stipula dell'atto di compravendita avanti al Notaio, scelto ed indicato dal Curatore;
- 2) al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione oltre oneri di legge, oltre onorari e spese dell'atto notarile di vendita e oneri consequenziali (interamente a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese Iva e/o imposta di registro e ipo-catastali, spese ed imposte di trasferimento, trascrizioni, vulture catastali, oneri e spese tutte consequenziali alla vendita).

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire in unica soluzione, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita, mediante consegna al Curatore di assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura (ergo "Liq. Giud. 11 e 12/2024 Trib. Mantova c/o Arianna Poltronieri), o disponendo anteriormente alla stipula dell'atto notarile un bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura di Liquidazione Giudiziale, con valuta beneficiario pari o anteriore alla data di stipula dell'atto notarile. Qualora il versamento avvenga mediante bonifico bancario l'aggiudicatario dovrà consegnare al Curatore l'originale della contabile bancaria relativa al versamento effettuato, ove si deduca il numero di CRO dell'operazione.

Si precisa che non sarà accettato alcun versamento del prezzo in forma rateale.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 216 e 217 C.C.I.A.A., pertanto l'aggiudicazione si intenderà definitiva qualora non intervengano impedimenti ovvero ipotesi sospensive nei termini di legge.

Qualora venga meno il versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato in offerta (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice Delegato dichiarerà decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ai sensi dell'art. 587 co. 1 c.p.c., e di conseguenza il Curatore tratterà la cauzione a titolo di sanzione.

ONERI ACCESSORI DI TRASFERIMENTO E SPESE

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario il compenso del Notaio e tutte le spese conseguenti alla stipula dell'atto notarile (imposte e tasse di trasferimento registrazione, trascrizione e voltura catastale, ecc.).

Sarà, altresì, a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario della vendita, determinato nella misura del 2% del prezzo finale di aggiudicazione, oltre Iva 22%. Tale importo dovrà essere direttamente versato a favore dell'Ausiliario della vendita - So.Ve.Mo. Srl, entro il termine indicato in offerta (in ogni caso non superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione).

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, trascrizione dei pignoramenti, sequestri ed altri vincoli) gravanti sugli immobili venduti sarà effettuata a cura ed a spese dell'aggiudicatario, una volta che sia stato versato l'intero prezzo, stipulato l'atto di trasferimento della proprietà, ed ottenuta successivamente l'autorizzazione con decreto del Giudice Delegato su istanza del Curatore, ai sensi dell'art. 217 co. 2 C.C.I.I. (decorsi i termini per il ricorso ex art. 124 C.C.I.I.).

ALTRI ONERI ED INCOMBENZE DI LEGGE

Si dà atto e si avverte

CHE, in forza del combinato disposto degli artt. 216 co. 8 C.C.I.I. e 585 co. 4 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al Curatore le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007, con dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

CHE, entro cinque giorni dall'aggiudicazione, il Curatore, ai sensi dell'art. 216 co. 9 C.C.I.I., dovrà rendere informativa al Giudice Delegato ed al Comitato dei Creditori circa gli esiti della procedura competitiva di vendita, mediante deposito del relativo verbale in Cancelleria del Tribunale di Mantova;

CHE, come previsto dall'art. 217 co. 1 C.C.I.I., nel caso di aggiudicazione avvenuta in presenza di offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto (ergo offerta non inferiore alla c.d. offerta minima), il Giudice Delegato potrà in ogni caso *"impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito"*.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita, unitamente al decreto del Giudice Delegato che autorizza la vendita ed alla perizia di stima completa di allegati (planimetrie catastali, documentazione fotografica, CDU) saranno disponibili per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti web www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.ivgmantova.it, www.astegiudiziaria.com; www.astalegale.net. L'avviso di vendita in estratto verrà pubblicato sul quotidiano locale La Gazzetta di Mantova.

FATTA AVVERTENZA

I beni sopra indicati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. - D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche non apparenti, a corpo e non a misura e comunque facendo espresso riferimento alla perizia di stima allegata; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Si evidenzia, in ogni caso, che le vendite di cui al presente avviso non sono soggette ad alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità, differenze di misura, nè potranno essere revocate per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi ad esempio quelli edilizio-urbanistici o derivanti da eventuale necessità di adeguamenti di impianti alle leggi vigenti, rimozione di beni o accessori vari, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, ecc.) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo.

Oltre a quanto già indicato in precedenza, si evidenzia 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 dei beni immobili, nonché dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso:

- il Curatore Dott.ssa Arianna Poltronieri, telefono: 3394537679, e.mail: arianna.poltronieri@gmail.com
- l'Ausiliario della vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova/So.Ve.Mo Srl (nella persona del rappresentante legale Procissi Franco – cod. fiscale: PRCFNC50L27A241T), Tel.: 0376/220694, e.mail: immobiliaremantova@sovero.com;

Per la visita dell'immobile si dovranno prendere accordi con il suddetto Ausiliario della vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova/So.Ve.Mo Srl

La richiesta di visita degli immobili potrà essere effettuata unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – sito: www.pvp.giustizia.it – selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita ed al lotto di interesse e quindi selezionando l'apposita funzione denominata “Prenota visita immobile”.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492 co. 2 c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non abbia eletto domicilio.

Roncoferraro, addì 18 settembre 2026

Il Curatore
Dott.ssa Arianna Poltronieri