

TRIBUNALE DI MANTOVA  
Liquidazione Giudiziale n. 37/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Curatore: Dott. Paolo Rebecchi

PEC Procedura: [LG37.2024MANTOVA@PECLIQUIDAZIONIGIUDIZIALI.IT](mailto:LG37.2024MANTOVA@PECLIQUIDAZIONIGIUDIZIALI.IT)

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 37/2024, Dott. Paolo Rebecchi, visto il decreto in data 30.05.2025 con cui il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Arrigoni ha autorizzato la vendita in conformità al programma di liquidazione predisposto ai sensi dell'articolo 213 CCII,

**AVVISA**

che il giorno **15 luglio 2025 alle ore 11:00**, 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), e per il tramite del portale web [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del Gestore della vendita telematica, con **termine fino alle ore 12:00 del 11 luglio 2025** per la presentazione delle offerte, si svolgerà un primo esperimento di

**VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA  
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

avente ad oggetto i beni immobili costituenti i seguenti lotti:

**"LOTTO 1"**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione negozio con annessi un piccolo locale tecnico e un piccolo deposito, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 2 – cat. C/1 – cl. 5 – 246 mq. – sup. cat. 237 mq. – rend. € 3.277,85 – via Albert Einstein n. 41- 43 – piano T-2;
- fg. 20 mapp.le 124 sub. 12 – cat. C/2 – cl. 5 – 3 mq. – sup. cat. 3 mq. – rend. € 4,65 – via Albert Einstein n. 41 – piano 2.

**"LOTTO 2"**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione negozio con annessi un piccolo locale tecnico e un piccolo deposito, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 3 – cat. C/1 – cl. 5 – 240 mq. – sup. cat. 261 mq. – rend. € 3.197,90 – via Albert Einstein n. 41- 43 – piano T-2;
- fg. 20 mapp.le 124 sub. 13 – cat. C/2 – cl. 5 – 3 mq. – sup. cat. 3 mq. – rend. € 4,65 – via Albert Einstein n. 41 – piano 2.

**"LOTTO 3"**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione negozio con annesso piccolo locale tecnico, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 4 – cat. C/1 – cl. 5 – 239 mq. – sup. cat. 252 mq. – rend. € 3.184,58 – via Albert Einstein n. 41 – piano T-2.

**"LOTTO 4"**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione ufficio con annesso piccolo locale tecnico, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 7 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 5 vani – sup. cat. 124 mq. – rend. € 890,89 – via Albert Einstein n. 41 – piano 1-2.

### **"LOTTO 5"**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione ufficio con annesso piccolo locale tecnico, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 10 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 5 vani – sup. cat. 124 mq. – rend. €890,89 – via Albert Einstein n. 41 – piano 1-2.

### **"LOTTO 6"**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione ufficio con annesso piccolo locale tecnico, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 11 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 5 vani – sup. cat. 128 mq. – rend. € 890,89 – via Albert Einstein n. 41 – piano 1-2.

## **PREZZO DI VENDITA**

### **Prezzo base**

Il Lotto 1 viene venduto al prezzo base di **euro 236.000,00.**

Il Lotto 2 viene venduto al prezzo base di **euro 219.000,00.**

Il Lotto 3 viene venduto al prezzo base di **euro 230.000,00.**

Il Lotto 4 viene venduto al prezzo base di **euro 104.000,00.**

Il Lotto 5 viene venduto al prezzo base di **euro 104.000,00.**

Il Lotto 6 viene venduto al prezzo base di **euro 108.000,00.**

### **Offerta minima**

L'offerta sarà considerata efficace anche se inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, e così per una offerta minima (arrotondata alla decina superiore) di:

- **euro 177.000,00 per il lotto 1;**
- **euro 164.250,00 per il lotto 2;**
- **euro 172.500,00 per il lotto 3;**
- **euro 78.000,00 per il lotto 4;**
- **euro 78.000,00 per il lotto 5;**
- **euro 81.000,00 per il lotto 6;**

### **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 (c.d. "rilanci") in misura non inferiore ad **euro 5.000,00.**

## **STATO DEI BENI E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **Migliore descrizione dei beni mediante rinvio alla relazione dell'Esperto**

I beni immobili oggetto di vendita risultano meglio descritti nella relazione tecnica di stima predisposta dal Geom. Beatrice Stasulli, Esperto stimatore nominato dal Curatore ai sensi dell'articolo 129 comma 2 CCII.

La relazione dell'Esperto, agli atti della procedura di liquidazione giudiziale n. 37/2024, deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita con cui viene congiuntamente pubblicata.

### **Stato di occupazione**

I beni immobili di cui ai lotti 1-3-4-5-6 risultano liberi.

Il bene immobile di cui al lotto 2 risulta essere locato alla

\_\_\_\_\_ con contratto stipulato in data 21/03/2018, registrato con prot. n. 23031311401112945 – 000001; il contratto prevede una durata di sei anni con tacito rinnovo ed un canone di locazione pari ad € 24.000,00 annui oltre IVA di legge.

### **Conformità catastale**

Dalla relazione tecnica predisposta dall'Esperto, cui si rinvia per maggiori precisazioni, emerge quanto segue circa la conformità catastale:

**LOTTO 1:** in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0063586 del 27/05/2010, la stessa risulta difforme per il seguente motivo:

- a. non risulta rappresentata una porta di collegamento tra il negozio e l'adiacente sub. 1 autorizzata con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 25, prot. n. 4703 del 07/04/2018

**LOTTO 2:** in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0024612 del 04/06/2018, la stessa risulta essere conforme.

**LOTTO 3:** in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0042359 del 25/03/2008, la stessa risulta difforme per il seguente motivo:

- a. la zona dei servizi igienici presenta una conformazione degli spazi differente da quanto rappresentato in planimetria.

**LOTTO 4:** in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0042359 del 25/03/2008, la stessa risulta difforme per il seguente motivo:

- a. sono presenti partizioni interne che delimitano tre vani distinti e una zona disimpegno in prossimità della zona antibagno/bagno.

**LOTTO 5:** in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0042359 del 25/03/2008, la stessa risulta difforme per i seguenti punti:

- a. sono presenti partizioni interne che delimitano quattro vani distinti;
- b. è presente un'apertura che collega il sub. 10 con l'adiacente sub. 11.

**LOTTO 6:** in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0042359 del 25/03/2008, la stessa risulta difforme per i seguenti punti:

- a. sono presenti partizioni interne che delimitano due vani distinti;
- b. è presente un'apertura che collega il sub. 11 con l'adiacente sub. 10.

Si renderà pertanto necessaria un'attività di regolarizzazione catastale relativa ai beni immobili di cui ai LOTTI 1-3-4-5-6, che verrà effettuata a cura e spese della procedura di liquidazione giudiziale, una volta incassato il prezzo e prima della stipula dell'atto notarile di compravendita.

### **Regolarità edilizia**

Come emerge dalla relazione tecnica predisposta dall'Esperto, cui si rinvia per maggiori precisazioni, gli immobili di cui ai vari lotti:

**(a)** risultano edificate in forza delle seguenti

| LOTTO   | PRATICHE EDILIZIE                                                                                                                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO 1 | Permesso di Costruire n. 46/03 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003, intestato a " " per "realizzazione di un centro direzionale e commerciale"                                                    |
|         | Denuncia di Inizio Attività n. 122/07, prot. n. 12211 del 29/10/2007, intestata a " " per "modifica edificio ad uso direzionale e commerciale" in variante al P.d.C. n. 46/03                                 |
|         | Dichiarazione di Agibilità prot. n. 5721 del 15/05/2008                                                                                                                                                       |
|         | Denuncia di Inizio Attività n. 14/10, prot. n. 3258 del 17/03/2010, intestata a " " per "sistemazione interna per opere accessorie - implementazione di servizi igienici - tramezzature interne"              |
|         | Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 25, prot. n. 4703 del 07/04/2018, intestata a " " in qualità di titolare della ditta " " per "opere interne per realizzazione collegamento di unità commerciali" |
| LOTTO 2 | Permesso di Costruire n. 46/03 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003, intestato a " " per "realizzazione di un centro direzionale e commerciale"                                                    |
|         | Denuncia di Inizio Attività n. 122/07, prot. n. 12211 del 29/10/2007, intestata a " " per "modifica edificio ad uso direzionale e commerciale" in variante al P.d.C. n. 46/03                                 |
|         | Dichiarazione di Agibilità prot. n. 5721 del 15/05/2008                                                                                                                                                       |

|               |                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTE 3-4-5-6 | Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 39, prot. n. 6412 del 22/05/2018, intestata a _____ in qualità di socio amministratore della ditta _____ per "opere di manutenzione straordinaria" |
|               | Permesso di Costruire n. 46/03 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003, intestato a _____ per "realizzazione di un centro direzionale e commerciale"                                    |
|               | Denuncia di Inizio Attività n. 122/07, prot. n. 12211 del 29/10/2007, intestata a _____ "per "modifica edificio ad uso direzionale e commerciale" in variante al P.d.C. n. 46/03                |
|               | Dichiarazione di Agibilità prot. n. 5721 del 15/05/2008                                                                                                                                         |

**(b)** i beni immobili di cui ai lotti 3-4-5-6 presentano difformità e violazioni rispetto alla normativa in materia edilizia, con conseguenti irregolarità agli effetti della Legge n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001 che imporranno all'aggiudicatario di provvedere, a propria cura e spese, ad un'attività di regolarizzazione/sanatoria urbanistico/amministrativa e/o all'esecuzione di opere di rimessa in pristino, attività ed opere i cui costi sono stati preventivati in via indicativa nella relazione dell'Esperto;

**(c)** gli immobili di cui ai lotti 1 e 3 risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica come identificati nella perizia dell'Esperto; mentre gli immobili di cui ai lotti 2-4-5-6 sono prive del certificato energetico.

Si avvisa ulteriormente che, a fronte delle violazioni della normativa urbanistico-edilizia riscontrate dall'Esperto, 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 articoli 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 comma 6 della Legge n. 47/1985.

### **Destinazione urbanistica**

I beni immobili oggetto di vendita sono esenti da certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 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 i beni immobili di cui ai lotti sopra identificati verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 tutti i beni verranno venduti 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 dei beni non potrà essere revocata per alcun motivo o causa;

**(d)** che, trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'articolo 2922 CC, all'aggiudicatario non competerà alcuna 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 dei beni venduti, gli eventuali oneri e costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico/edilizio degli immobili 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 dei beni immobili e mobili 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 dei beni immobili, nonché dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

### **Modalità e termini di versamento del prezzo di vendita**

La presentazione dell'offerta per i singoli lotti dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere al versamento del saldo del prezzo di vendita, dedotta la cauzione già versata, mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n. 14494, intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 37/2024" presso Banco BPM S.p.a. Filiale di Mantova, da disporsi entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione dei beni.

Si precisa che non sarà consentita alcuna forma di versamento rateale del prezzo.

Si indicano di seguito le coordinate IBAN del conto corrente della Liquidazione Giudiziale n. 37/2024

su cui disporre il bonifico bancario: **IT 48 S 05034 11501 000000014494**

### **Decadenza dell'aggiudicatario in caso di inadempimento**

In caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il termine di centoventi giorni come sopra indicato, il Giudice Delegato provvederà a dichiarare, ai sensi dell'articolo 587 comma 1 CPC, la decadenza dell'aggiudicatario, la confisca della cauzione che sarà definitivamente acquisita dalla procedura e 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.

### **Trasferimento della proprietà dei beni e regime delle spese**

La proprietà dei beni immobili verrà trasferita mediante atto notarile di compravendita da stipularsi tra aggiudicatario e Curatore nel termine di sessanta giorni dal versamento del saldo prezzo, davanti a Notaio il cui nominativo sarà indicato dal Curatore con il verbale di aggiudicazione.

Tutte le spese dell'atto notarile e conseguenti (compenso e spese del Notaio, imposte e tasse di trasferimento, ecc.) saranno a carico della parte 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., determinato nella misura del 2%, oltre IVA 22% da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione, che dovrà essere versato direttamente a favore dell'Ausiliario nel termine massimo di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

### **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

Verrà effettuata a cura e a spese dell'aggiudicatario la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie nonché delle trascrizioni di pignoramenti, sequestri e vincoli gravanti i beni immobili venduti, cancellazione che su istanza del Curatore sarà ordinata con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'articolo 217 comma 2 CCII, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

### **Altre norme applicabili**

Si dà atto e si avvisa:

- che, in forza del combinato disposto degli articoli 216 comma 8 CCII e 585 comma 4 CPC, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, dovrà fornire al Curatore le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo n. 231/2007;
- che, ai sensi dell'articolo 216 comma 9 CCII, entro cinque giorni dall'aggiudicazione il Curatore provvederà ad informare il Giudice Delegato ed il Comitato dei creditori in ordine agli esiti della procedura competitiva di vendita, mediante deposito in cancelleria del relativo verbale;
- che, ai sensi dell'articolo 217 comma 1 primo capoverso CCII, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del Comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso Comitato dei creditori, potrà *"sospendere le operazioni di vendita, con decreto motivato, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216 comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo"*;
- che, ai sensi dell'articolo 217 comma 1 secondo capoverso CCII, in caso di aggiudicazione a fronte di una offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore al quarto (e quindi non inferiore alla c.d. offerta minima), il Giudice Delegato potrà comunque *"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"*.

## **REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA**

### **Termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto devono essere presentate a pena di inefficacia, in via alternativa con modalità telematica o con modalità cartacea, **entro le ore 12:00 del giorno 11 luglio 2025.**

### **Modalità di presentazione delle offerte telematiche**

Quale Gestore della vendita telematica per la presente procedura competitiva è stata designata la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., che provvede ad ogni attività **per il tramite del portale web "www.fallcoaste.it"**.

Le offerte di acquisto in via telematica dovranno essere presentate in conformità a quanto stabilito dagli articoli 12, 13 e 14 del Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, nonché sulla base delle istruzioni contenute nel "Manuale Utente", che risulta:

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>
- reperibile al link <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>
- reperibile sul portale web del Gestore della vendita telematica.

L'offerente sarà onerato del pagamento del bollo di euro 16,00 in via telematica, allegando la relativa ricevuta all'offerta.

Le offerte di acquisto vengono presentate tramite un modulo web raggiungibile dal portale del Gestore della vendita telematica, a sua volta accessibile anche sul Portale delle Vendite Pubbliche tramite un link presente nella scheda relativa ai beni immobili oggetto di vendita (nel portale del Gestore cliccare "Iscriviti alla vendita" e seguire poi tutti i passaggi).

Al fine di poter presentare l'offerta in via telematica, l'offerente deve disporre in via alternativa:

- di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella PEC identificativa, utilizzabile al solo fine della partecipazione alla vendita telematica, prevista dall'articolo 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- di una casella PEC "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta (come previsto dall'articolo 13 comma 5 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta s'intende presentata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si segnala:

- che l'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)
- che, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione il disposto di cui all'articolo 15 del citato D.M. n. 32/2015.

### **Modalità di presentazione delle offerte cartacee**

Le offerte di acquisto in formato cartaceo (c.d. formato analogico) devono essere depositate **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 liquidazione giudiziale, 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:

**(a)** l'indicazione della procedura cui si riferisce l'offerta ("*Liquidazione Giudiziale n. 37/2024 Tribunale di Mantova – Curatore Dott. Paolo Rebecchi – Vendita del 15/07/2025*");

**(b)** 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 legale 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;

**(c)** l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo e-mail e/o PEC;

**(d)** l'indicazione dei lotti oggetto dell'offerta;

**(e)** l'indicazione del prezzo che viene offerto;

**(f)** l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che dovrà essere comunque **non superiore a 60 giorni** dall'aggiudicazione (con la precisazione che, in caso di indicazione di un termine superiore o di mancata indicazione di un termine, troverà comunque applicazione il termine massimo di 60 giorni);

**(g)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dall'Esperto;

**(h)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni;

**(i)** la sottoscrizione dell'offerente.

### **Documenti da allegare dell'offerta**

Alle offerte di acquisto presentate sia in via telematica che in formato cartaceo, **a pena di inammissibilità**, devono essere allegati (anche ad integrazione di quanto prescritto dall'articolo 12 del D.M. n. 3272015):

- (a)** la copia del **documento d'identità** dell'offerente persona fisica (nonché del suo legale rappresentante in caso di offerente incapace) ovvero del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- (b)** una **visura camerale** aggiornata relativa all'offerente persona giuridica, 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 soci che autorizza il legale rappresentante);
- (c)** la prova del versamento della **cauzione** (contabile del bonifico o assegno circolare);
- (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 22%, da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione.

### **Versamento della cauzione**

L'offerente, a pena di inammissibilità dell'offerta, deve versare una cauzione **di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**.

Se l'offerta viene presentata in via telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 14494 intestato a "Liquidazione Giudiziale 37/2024" presso Banco BPM S.p.a. – Filiale di Mantova, alle seguenti coordinate IBAN:

**IT 48 S 05034 11501 000000014494**

La copia della contabile bancaria comprovante l'avvenuta esecuzione del bonifico deve essere allegata, a pena di inammissibilità, all'offerta telematica.

Se l'offerta è invece presentata in formato cartaceo, la cauzione può essere versata in alternativa:

- mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale 37/2024 – Curatore Dott. Paolo Rebecchi";
- mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 37/2024, come sopra indicato.

L'originale dell'assegno circolare o la copia della contabile bancaria comprovante l'esecuzione del bonifico devono essere inseriti, a pena di inammissibilità, nella busta chiusa contenente l'offerta cartacea.

In ogni caso, se la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nell'offerta dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Si precisa che **il bonifico** avente ad oggetto il versamento della cauzione **dovrà risultare accreditato sul conto corrente beneficiario almeno due giorni prima della data di svolgimento della procedura competitiva** (e pertanto entro il 11 luglio 2025), così da consentire al Curatore la verifica del buon fine del versamento.

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;
- mediante rimborso del bonifico bancario entro dieci giorni dall'esperimento di vendita.

### **Irrevocabilità dell'offerta**

L'offerta di acquisto presentata, sia con modalità telematica sia con modalità cartacea, 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 personalmente presso la Casa delle Aste in occasione della gara o non si sia collegato alla piattaforma del Gestore della vendita telematica per partecipare alla gara.

### **Inammissibilità dell'offerta per persona da nominare**

Si precisa che non trova applicazione la previsione dell'articolo 579 comma 3 CPC (offerta presentata dall'Avvocato per persona da nominare), trattandosi di disposizione non richiamata dall'articolo 216 CCII.

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 telematiche, collegandosi al portale web del Gestore della vendita telematica, nonché 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.

Allo stesso modo si procederà all'aggiudicazione nell'eventualità in cui l'unica offerta valida risulti inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (quindi non inferiore alla c.d. offerta minima), con salvezza dell'eventuale successivo provvedimento adottabile dal Giudice Delegato ai sensi dell'articolo 217 comma 1 secondo capoverso CCII.

In caso di presentazione di più offerte valide, il Curatore (sempre coadiuvato dall'Ausiliario) inviterà gli offerenti ad una gara al rialzo.

Gli offerenti con modalità telematica prenderanno parte alla gara mediante accesso alla piattaforma del portale web del Gestore della vendita telematica, nel rispetto delle modalità di cui agli articoli 16, 17, 18, 19 e 20 del D.M. n. 32/2015.

Gli offerenti con modalità cartacea prenderanno invece parte alla gara comparando personalmente presso la sede della Casa delle Aste.

La gara si svolgerà partendo dall'offerta più alta con la previsione di un **rilancio minimo di euro 5.000,00**.

Si precisa che, nell'individuare l'offerta più alta, il Curatore terrà conto in successione:

- (i) dell'ammontare del prezzo offerto;
- (ii) in subordine, a parità di prezzo, del minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- (iii) in ulteriore subordine, a parità di termine di versamento, dell'ammontare della cauzione;
- (iv) 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 1 (un) minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come sopra indicato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del Gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente 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 per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al Curatore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di offerte in aumento, il Curatore dispone l'aggiudicazione a favore di chi abbia presentato l'offerta più alta, sulla base dei criteri sopra indicati.

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

Allo stesso modo si procede all'aggiudicazione se l'offerta più alta risulti inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (quindi non inferiore alla c.d. offerta minima), con salvezza dell'eventuale successivo provvedimento adottabile dal Giudice Delegato ai sensi dell'articolo 217 comma 1 secondo capoverso CCII.

L'aggiudicazione, una volta disposta, sarà considerata definitiva, dal momento che non potranno essere prese in considerazione nuove offerte migliorative che dovessero pervenire dopo la conclusione della gara.

### **CON L'ULTERIORE AVVISO**

**(a)** che il presente avviso di vendita viene pubblicato, unitamente al decreto del Giudice Delegato che autorizza la vendita ed alla relazione tecnica di stima dell'Esperto, con relativi allegati (planimetrie catastali e fotografie), sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), nonché pubblicato per estratto c.d. "Quadrotto" sul quotidiano "Gazzetta di Mantova";

**(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 immobile".

**(c)** che maggiori informazioni possono essere acquisite:

- presso il Curatore Dott. Paolo Rebecchi

contatti: tel. 0376.220450 – email [paolo.rebecchi@studiorebecchi.eu](mailto:paolo.rebecchi@studiorebecchi.eu)

- presso l'Ausiliario alla vendita Sovemo S.r.l. IVG di Mantova

contatti: tel. 0376.220694 - email [immobiliaremantova@sovemo.com](mailto:immobiliaremantova@sovemo.com)

Mantova, 04 giugno 2025

Il Curatore  
Dott. Paolo Rebecchi

