

08/01/2018

TRIBUNALE DI MANTOVA
Fallimento n. 37/2017 –
Giudice Delegato: Dott. Laura Fioroni
Curatori: Avv. Alberto Gandolfi – Dott. Luca Gasparini
PEC Procedura: f37.2017mantova@pecfallimenti.it

* * * * *

ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE

ALLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

I sottoscritti Avv. Alberto Gandolfi e Dott. Luca Gasparini, nella qualità di Curatori del Fallimento della società ., dichiarato con sentenza depositata in data 08/06/2017,

premettono quanto segue

Mediante decreto in data 14/12/2017 (allegato n.1) il Signor Giudice Delegato ha approvato il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.Fall., presentato dai Curatori mediante deposito in data 05/12/2017 (allegato n.2), riservandosi di autorizzare gli atti allo stesso conformi.

Al fine di disciplinare le modalità e condizioni per la liquidazione del patrimonio immobiliare della società fallita, il programma di liquidazione prevedeva quanto segue.

* * * * *

“Con riserva di intervenire mediante integrazioni del programma ex art. 104 ter comma 6 L.Fall. qualora il quadro odierno dovesse subire mutamenti e determinare sopravvenute esigenze, i Curatori propongono le seguenti attività di liquidazione.

Beni Immobili:

Il Geometra Previtali ha suddiviso il compendio immobiliare nei seguenti quattro lotti:

Lotto n. 1 – Comune Borgo-Virgilio, Fg. 14 mapp.li 657 e 603: trattasi di terreno edificabile (mapp. 657) e terreno agricolo non oggetto di convenzione (mapp. 603), il primo della superficie di 2.961 mq ed il secondo della superficie di 190 mq, posti nel quartiere Cappelletta di Virgilio, ricadenti nel piano attuativo C-12 denominato “Olmo” (solo mapp. 657).

Lotto n. 2 – Comune Borgo-Virgilio, Fg. 14 mapp. 658: trattasi di terreno edificabile della superficie di 2.625 mq, posto nel quartiere Cappelletta di Virgilio, ricadenti nel piano

attuativo C-12 denominato "Olmo".

Lotto n. 3 – Comune di Borgo Virgilio, Fg. 13 mapp. 281; **Comune di Curtatone, Fg. 18 mapp.li 368 e 372 # Fg. 38 mapp.li 169, 470 (parte), 489, 501 (parte), 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 510, 511 (parte), 512, 513, 514, 518, 519, 520, 523, 527, 531, 534, 535, 536, 537 539, 542, 543, 544, 545 e 562:** i terreni di cui ai mapp.li 368 e 372 del Fg. 18 del Comune di Curtatone sono dei reliquati di terreni adibiti a strada privata che dovranno essere ceduti ai confinanti, il terreno mapp. 169 del Fg. 38 del Comune di Curtatone risulta una porzione di via pubblica (per la precisione Via Dugoni), il mapp. 281 del Fg. 13 del Comune di Borgo-Virgilio fa riferimento a reliquato di terreno a cavallo tra la Strada Argine Cerese e l'attiguo fosso, posto a ridosso del comparto "E" e che sarà destinato ad area verde privata, i restanti terreni ricadono per la maggior parte nel comparto "", terreni in parte edificabili destinati a residenziale, direzionale e commerciale, oltre alle aree da cedere al Comune a titolo gratuito in quanto destinate a viabilità in genere ed aree a verde pubblico. Parte dei terreni identificati ai mapp.li 470 e 501 del Fg. 38 del Comune di Curtatone ricadono nel comparto "", abito non oggetto di convenzione e che saranno oggetto di frazionamento.

L'area oggetto di convenzione – comparto "" – presenta una superficie complessiva di circa 136.647 mq, dei quali edificabili 81.621 mq (di cui si avrà che 55.026 mq dovranno essere ceduti al Comune a titolo gratuito), oltre al mapp. 281 del Fg. 13 del Comune di Borgo-Virgilio, della superficie di 750 mq (come già specificato da adibire a verde privato. I terreni di cui ai mapp.li 368, 372 e 169 vengono ricompresi nel presente lotto ma non valorizzati in quanto dovranno essere ceduti al Comune e/o ai confinanti, in quanto trattasi di strade. Si fa presente che il valore commerciale a base d'asta attribuito al presente lotto tiene in considerazione degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica in essere e dell'incidenza delle opere di urbanizzazione effettuate sino alla data di redazione della presente relazione. Nella fattispecie si precisa che attualmente la convenzione prevede l'obbligo da parte del soggetto attuatore (e quindi del futuro aggiudicatario) la realizzazione della nuova scuola da erigersi sul mapp. 490 del Fg. 38 (attualmente di proprietà del Comune di Curtatone) quale anticipo sugli oneri di costruzione. Inoltre, nell'eventualità che il Comune dovesse escutere interamente la fidejussione, le opere di urbanizzazione primaria

rimarranno a carico dello stesso, sollevando il futuro aggiudicatario da qualsiasi obbligo relativo a tali opere. A tal proposito ed a seguito di incontro avvenuto con l'assessore all'urbanistica nonché al referente dell'ufficio tecnico del Comune di Curtatone, sono in previsione la realizzazione del nuovo rondò da effettuarsi lungo Via Levata ed in parte ricadente sul mapp. 511 (prima parte – risulta già deliberata la realizzazione delle stesse, lavori in previsione per l'anno 2018, importo dei lavori € 500.000,00), oltre alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie relative alla strada principale che, dal rondò di cui sopra, collegherà Via Levata alla Strada Argine Cereze (seconda parte – il Comune risulta attualmente in contenzioso con la società . in quanto sono stati già escussi circa € 1.849.919,40, somma già versata e in possesso del Comune ma che la società ne richiede la restituzione).

Lotto n. 4 – Comune Curtatone, Fg. 38 mapp.li 470 (parte), 501 (parte) e 511 (parte): trattasi di terreni edificabili della superficie di circa 39.812 mq, posto nella frazione di Levata di Curtatone, posti a ridosso del comparto convenzionato denominato “”. La porzione dei terreni di cui al presente lotto ricadono nel piano attuativo denominato “”, attualmente non urbanizzato, il quale potrà essere oggetto di futura convenzione solo al raggiungimento del 70% dell'edificato del comparto “”. I terreni posti nel Comune di Borgo-Virgilio ed identificati al Fg. 14 mapp.li 606, 601, 602, 604, 605 e 607 sono oggetto di trasferimento a titolo gratuito al Comune in quanto trattasi di strade, parcheggi e area verde.

Il Perito ha attribuito ai lotti i seguenti **valori**:

Lotto n. 1: il valore unitario per il terreno di cui al presente lotto è pari ad € 140,00/mq, come riportato nella “tabella A – classe C” allegata alla delibera del 21/12/2016 n. 225 e inerente alla determinazione dei valori minimi delle aree edificabili per l'anno 2017. Il valore commerciale del lotto è pari ad euro 414.540,00, arrotondati ad **euro 415.000,00** (euro quattrocentoquindicimila/00), comprensivi anche dell'area agricola della superficie di 190 mq;

Lotto n. 2: il valore unitario per il terreno di cui al presente lotto è pari ad € 140,00/mq, come riportato nella “tabella A” allegata alla delibera del 21/12/2016 n. 225 e inerente alla determinazione dei valori minimi delle aree edificabili per l'anno 2017. Il valore commerciale

del lotto è pari ad euro 367.500,00, arrotondati ad **euro 368.000,00** (euro trecentosessantottomila/00);

Lotto n. 3: il valore dei terreni di cui al presente lotto viene calcolato in base alla superficie dei terreni edificabili, della loro capacità edificatoria come riportato negli allegati della convezione e come meglio specificato nella relazione finale, nonché in considerazione dell'incidenza dei terreni che dovranno essere ceduti a titolo gratuito al Comune. Il valore commerciale dei terreni, calcolato in base ai valori unitari delle aree edificabili come riportato nelle tabelle del Comune di Curtatone, deprezzate del 20%, è così meglio suddiviso:

- in previsione della totale ultimazione delle opere di urbanizzazione, valore euro 15.355.780,63, arrotondati ad **euro 15.356.000,00** (euro quindicimilionitrecentocinquantaseimila/00);

- costi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, pari a circa **euro 4.400.000,00** (euro quattromilioniquattrocentomila/00);

- valore dei terreni alla data di redazione della presente relazione, al netto dei costi relativi alle opere di urbanizzazione mancanti **euro 10.956.000,00** (euro diecimilioninovecentocinquantaseimila/00). I costi mancanti per le opere di urbanizzazione sono stati calcolati in previsione del completamento da parte del Comune dell'asse viario principale che collegherà Via Levata al Strada Argine Cerese.

Lotto n. 4: il valore dei terreni di cui al presente lotto è pari ad € 1.990.600, arrotondato ad **euro 1.990.000,00** (euro unmilionenovecentonovantamila/00).

I Curatori condividono la formazione dei lotti e per la vendita di ognuno di essi propongono quanto segue.

Per quanto attiene le **forme pubblicitarie e promozionali**, si propone di:

1) eseguire pubblicità legale, almeno 30 giorni prima dei vari tentativi di vendita, mediante:

- a)** pubblicazione di un avviso di vendita sul quotidiano "Gazzetta di Mantova" ;
- b)** pubblicazione di un avviso di vendita, contenente anche il regolamento della procedura competitiva, unitamente alla perizia di stima, sui siti specializzati www.astegjudiziarie.it e www.asteimmobili.it, nonché sulla data room del sito www.fallimentimantova.com, ed eventualmente su ulteriori siti specializzati con costi inferiori ad € 250,00 per pubblicazione;
- c)** pubblicazione di un avviso di vendita, contenente anche il regolamento della procedura

competitiva, unitamente alla perizia di stima, sul “Portale delle vendite pubbliche” di cui all’art. 490 comma 1 c.p.c.;

2) conferire eventuali mandati d’intermediazione immobiliare non in esclusiva a qualificati operatori locali, negoziando con i medesimi una provvigione non superiore all’1,75% da corrispondere solo in caso di successo, cioè solo qualora soggetti segnalati dagli intermediari, previa formulazione di offerta irrevocabile d’acquisto recante data certa, risultino aggiudicatari definitivi ed acquirenti dei beni immobili staggiti;

3) pubblicizzare i tentativi di vendita mediante affissione di manifesti stradali nel Comune di Mantova, Curtatone, Borgo Virgilio e limitrofi.

Lo schema di **procedura di vendita competitiva** che si propone è il seguente:

a) verrà indetta una gara di vendita al rialzo, che si svolgerà davanti ai Curatori Fallimentari, in giorno e orario che verranno dagli stessi fissati, presso lo studio del Curatore Dott. Luca Gasparini in Mantova (MN) Viale Italia n.19.

b) Potranno partecipare alla gara tutti i soggetti che faranno pervenire presso lo studio del Curatore Dott. Luca Gasparini in Mantova (MN) Viale Italia n.19, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, una offerta scritta di acquisto del lotto immobiliare per un importo non inferiore al prezzo base, che corrisponderà al valore stimato dal perito Geom. Donato Previtali.

c) L’offerta scritta dovrà essere presentata in busta chiusa e dovrà contenere:

- l’indicazione dei dati identificativi dell’offerente (per la persona fisica: dati anagrafici completi, codice fiscale e regime patrimoniale se coniugato; per la società: denominazione, sede e codice fiscale della società offerente, dati anagrafici del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza);
- l’indicazione di un indirizzo PEC dove ricevere tutte le comunicazioni da parte dei Curatori;
- l’indicazione del lotto oggetto dell’offerta;
- l’indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base;
- un assegno circolare intestato a “Fallimento n.37/2017 R.F. Tribunale di Mantova”, di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L’offerta potrà essere presentata anche “per persona o società da nominare”.

d) Il giorno e l’ora fissati per l’esperimento di vendita, i Curatori procederanno all’apertura

delle buste contenenti le offerte.

In caso di un unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta a favore dello stesso.

In caso di pluralità di offerenti, i Curatori daranno immediatamente corso alla gara al rialzo, che si svolgerà partendo dall'offerta più alta con rilanci minimi, non inferiori ad euro 10.000,00 quanto ai lotti 1 e 2 e ad euro 50.000,00 quanto ai lotti 3 e 4, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente.

All'esito della gara risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato il maggiore rilancio; in assenza di rilanci, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente e, in caso di parità di importi, a favore del primo offerente sulla base della data di presentazione dell'offerta presso lo studio del Curatore.

e) I Curatori provvederanno ad informare dell'esito della procedura di vendita il Giudice Delegato, depositando presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova il verbale di gara contenente l'aggiudicazione; al tempo stesso dell'esito della procedura di vendita verrà data notizia ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio mediante comunicazione a mezzo PEC di un avviso da parte dei Curatori.

f) Nel caso in cui successivamente all'aggiudicazione, e comunque prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento, venga formulata una nuova offerta irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, verrà disposta la sospensione della procedura di vendita ai sensi dell'art. 107 comma 4° L.Fall. e, al tempo stesso, verrà fissata una nuova gara al rialzo, che si svolgerà con le medesime modalità di cui al precedente punto d), partendo dall'offerta migliorativa, cui potranno partecipare l'offerente in aumento, l'aggiudicatario e gli altri offerenti originari.

g) In caso di aggiudicazione a seguito di offerta presentata "per persona o società da nominare", la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso lo studio del Curatore Dott. Luca Gasparini entro dieci giorni dalla aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario.

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

- in unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto notarile mediante consegna di assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "Fallimento n.37/2017 R.F. Tribunale di Mantova";

- in via rateizzata, mediante n.12 rate mensili di pari importo decorrenti dalla data di stipula dell'atto notarile, a condizione che l'acquirente, a garanzia del pagamento di tutti gli importi rateizzati, contestualmente all'atto notarile provveda a consegnare ai Curatori una fideiussione "autonoma, irrevocabile e a prima richiesta" (caratterizzata da: rinuncia del fideiussore ad ogni eccezione che compete al debitore principale; rinuncia del fideiussore all'osservanza dei termini di cui all'art. 1957 cod. civ.; scadenza di efficacia di almeno 30 giorni successiva al termine di adempimento dell'ultima rata) rilasciata da primario istituto bancario con sede in Italia.

i) In caso di rifiuto dell'aggiudicatario di procedere al pagamento del saldo prezzo nel termine e con le modalità alternative di cui al precedente punto h), verrà disposta dal Giudice Delegato la dichiarazione di decadenza e la perdita della cauzione, ai sensi dell'art. 587 comma 1 c.p.c.

l) La vendita dei lotti immobiliari sarà effettuata alle seguenti ulteriori condizioni:

- trattandosi di vendita in sede concorsuale equiparabile alla esecuzione forzata troverà applicazione il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con conseguente inapplicabilità della garanzia per i vizi e difetti dei beni immobili, che dovranno intendersi venduti nello stato di fatto in cui si trovano;

- le spese dell'atto notarile di compravendita e consequenziali (spese e competenze notarili, tasse e imposte, ecc.) saranno a carico della parte acquirente;

- verrà effettuata a cura e a spese della parte acquirente la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni e di ogni altra formalità pregiudizievole gravante gli immobili venduti, cancellazione che su istanza del Curatore sarà ordinata con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art.108 comma 2 L.Fall., una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo;

- per quanto non previsto, troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.Fall.

m) In caso di gara deserta per mancata presentazione di offerte, verranno fissati successivi

esperimenti di vendita, con le medesime modalità di cui ai punti che precedono, caratterizzati di volta in volta da una progressiva riduzione del prezzo base di vendita di volta in volta stabilita dai Curatori in misura non superiore al 25% del prezzo base dell'esperimento precedente.

* * * * *

I Curatori intendono ora procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà della società fallita, in conformità alle previsioni del programma di liquidazione approvato, come sopra riprodotte.

Tutto ciò premesso, gli scriventi Curatori

chiedono

che il Signor Giudice Delegato, visto l'art. 104 ter comma 9° L.Fall., voglia autorizzare i Curatori del Fallimento a procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà della società fallita, sulla base delle modalità e delle condizioni indicate nel programma di liquidazione approvato, come riprodotte nella premessa della presente istanza.

Si allegano:

- 1) decreto Giudice Delegato del 14/12/2017;
- 2) programma di liquidazione depositato il 05/12/2017.

Mantova, 31 dicembre 2017.

Il Curatore
(Dott. Luca Gasparini)

Il Curatore
(Avv. Alberto Gandolfi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it