

TRIBUNALE DI MANTOVA
Liquidazione Giudiziale n. 26/2024
Giudice Delegato: Dott. Mauro Pietro Bernardi
Curatore: Avv. Alberto Gandolfi

PEC Procedura: lg26.2024mantova@pecliquidazionigiudiziali.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

RAMI D'AZIENDA COMMERCIALE

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 26/2024, Avv. Alberto Gandolfi, visto il decreto in data 10/04/2025 con cui il Giudice Delegato Dott. Mauro Pietro Bernardi ha autorizzato la vendita in conformità al programma di liquidazione predisposto ai sensi dell'articolo 213 CCII,

AVVISA

che il giorno **26 giugno 2025 alle ore 15:00**, 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), anche per il tramite del portale web www.fallcoaste.it del Gestore della vendita telematica, con **termine fino alle ore 12:00 del 23 giugno 2025** per la presentazione delle offerte, si svolgerà un primo esperimento di

**VENDITA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

avente ad oggetto i Rami d'Azienda commerciale costituenti i seguenti lotti

"LOTTO 6"

Proprietà piena ed esclusiva del Ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di commercio al minuto di generi alimentari, compresa la rivendita di pane, dolci e loro derivati, corrente presso l'immobile ubicato in **Campitello di Marcaria** (MN), Via Vitellio n. 62, condotto in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato in data 29/12/2023 e registrato a Mantova in data 04/01/2024, che prevede la prossima scadenza al 31/12/2030 ed una canone annuo attualmente pari ad euro 7.032,00.

"LOTTO 7"

Proprietà piena ed esclusiva del Ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di commercio al minuto di generi alimentari, compresa la rivendita di pane e altri prodotti da panetteria, corrente presso l'immobile ubicato in **Commessaggio** (MN), Via Silvio Camicia n.ri 11/12, condotto in locazione in forza di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato in data 01/01/2007 e registrato a Mantova in data 16/01/2007, che prevede la prossima scadenza al 31/12/2030 ed un canone annuo attualmente pari ad euro 6.648,00.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base

Il Lotto 6 viene venduto al prezzo base di **euro 15.000,00.**

Il Lotto 7 viene venduto al prezzo base di **euro 15.000,00.**

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), sia per il Lotto 6 che per il Lotto 7, di **euro 11.250,00**.

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 1.000,00**.

STATO DEI BENI E CONDIZIONI DELLA VENDITA

Migliore descrizione dei beni aziendali nella relazione dell'Esperto

I Rami d'Azienda oggetto di vendita risultano costituiti, oltre che dai contratti di locazione (come in precedenza indicati) che assicurano la disponibilità dei beni immobili presso cui sono ubicate le sedi aziendali, dai beni mobili strumentali descritti nella relazione tecnica di stima predisposta in data 12/03/2025 dal Geom. Glauco Zunica, 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. 26/2024, deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita con cui viene congiuntamente pubblicata.

Stato di occupazione

I Rami d'Azienda, oggetto di contratti di affitto d'azienda prima d'ora risolti, risultano attualmente occupati dalle imprese ex-affittuarie, che li stanno regolarmente gestendo, con espresso impegno negoziale a provvedere alla riconsegna alla Curatela entro il termine massimo di trenta giorni dall'aggiudicazione che sarà disposta all'esito della presente procedura competitiva di vendita.

I Rami d'Azienda verranno pertanto trasferiti liberi da qualsiasi forma di occupazione. Se necessario, l'ordine di liberazione dei Rami d'Azienda verrà adottato dal Giudice Delegato ai sensi dell'articolo 216 comma 2 CCII, su istanza che il Curatore provvederà a presentare una volta conclusa la loro liquidazione (per effetto dell'aggiudicazione e del conseguente incasso del prezzo di vendita); in difetto di spontaneo rilascio la liberazione degli immobili verrà eseguita dall'Ausiliario So.Ve.Mo. S.r.l. - IVG di Mantova.

Condizione dei beni ed esclusione di ogni garanzia

Si dà atto e si avvisa:

- che tutti i beni che compongono i Rami d'Azienda verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come visti e piaciuti;
- che la vendita dei Rami d'Azienda non potrà essere revocata per alcun motivo o causa;
- che, trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'articolo 2922 C.C., fatta salva la garanzia per evizione, 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 che compongono i Rami d'Azienda venduti, 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;

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.

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. 4266001, intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 26/2024" presso BPER Banca S.p.a. Filiale di Mantova, da disporsi entro il termine massimo di sessanta 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. 26/2024 su cui disporre il bonifico bancario: IT 77 C 05387 11500 000004266001

Decadenza dell'aggiudicatario in caso di inadempimento

In caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, come sopra indicato, saranno disposte dal Giudice Delegato 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.

Trasferimento della proprietà dei beni e regime delle spese

La proprietà dei Rami d'Azienda verrà trasferita mediante atto notarile di cessione da stipularsi tra aggiudicatario e Curatore nel termine di trenta 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 5%, 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.

Altre norme applicabili

Si dà atto e si avvisa:

- 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"*.

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 23 giugno 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
- 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:

- l'indicazione della procedura cui si riferisce l'offerta ("*Liquidazione Giudiziale n. 26/2024 Tribunale di Mantova – Curatore Avv. Alberto Gandolfi*");
- 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;
- 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'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);
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dall'Esperto;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettarne le condizioni;
- 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):

- 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;
- 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);
- la prova del versamento della **cauzione** (contabile del bonifico o assegno circolare);
- 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 5%, 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. 4266001 intestato a "Liquidazione Giudiziale 26/2024" presso BPER Banca S.p.a. – Filiale di Mantova, alle seguenti coordinate IBAN:

IT 77 C 05387 11500 000004266001

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 bancario circolare non trasferibile - o titolo equivalente: assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) - intestato a "Liquidazione Giudiziale 26/2024 – Curatore Avv. Alberto Gandolfi";
- mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale n. 26/2024, 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 24 giugno 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 delle vendite telematiche, 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 1.000,00**.

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 relative fotografie allegate, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.ivgmantova.it e www.astagiudiziaria.com
- b) che per la visita dei Rami d'Azienda 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.: 335.3857639 - Email: alberto.gandolfi@cavallotti11.it -
 - presso l'Ausiliario alla vendita Sovemo S.r.l. IVG di Mantova: tel.: 0376.220694 - Email: riccardo@sovemo.com

Mantova, 24 aprile 2025.

Il Curatore
Avv. Alberto Gandolfi