

BARCORE S.r.l.
Legale Rappresentante: Geom. Agosti Ramon
Esperto CNC: Dott. Vincenzo Cristarella

**Invito alla presentazione di offerte migliorative per l'acquisto del
lotto n.1: immobili in Cellatica (BS)**

La società **Barcore Srl** (C.F. 03445070174 – p.e.c.: barcore@legalmail.it) ha presentato in data 16.10.2024 alla CCIAA – mediante deposito sulla Piattaforma Telematica – l'istanza di accesso alla Composizione Negoziata della crisi d'impresa e la richiesta di nomina di un Esperto ai sensi dell'art. 3 del D.L. 24.08.2021 n. 118; nomina dell'Esperto avvenuta in data 23.10.2024, dal Segretario Generale della CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi, nella persona del dott. Vincenzo Cristarella – professionista abilitato con Studio in Brescia – p.e.c.: vincenzo.cristarella@odcecbrescia.it, che in pari data ha accettato l'incarico conferito.

La società Barcore Srl nel termine di 180 giorni dalla nomina dell'esperto, fatto salvo maggiore termine ex art.17 c.7 CCII, sta proseguendo un percorso di risanamento in continuità diretta ai fini del superamento delle condizioni di cui all'art.12 c.1 CCII. Il Tribunale Ordinario di Brescia ha concesso le misure protettive, ex art. 18 CCII, a far data del 24.10.2024, data di pubblicazione nel Registro delle Imprese della CCIAA di Brescia, per 120 giorni. All'udienza dello scorso 20.02.2025 il Tribunale Ordinario di Brescia, su istanza della società, ha prorogato le misure protettive per ulteriori 120 giorni, e pertanto fino al 20.06.2025.

Pertanto, alla luce di quanto su esposto la società Barcore Srl pone in vendita numero il **LOTTO 1** con le forme previste nel seguente bando di gara.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI BANDO:

- Piena proprietà di villa in sito collinare di pregio, posizionata con una tettoia a confine in aderenza ad altro fabbricato, con ampia area esterna completamente indipendente e si sviluppa ad un piano fuori terra ed un piano interrato. Al piano interrato con accesso diretto dalla corte, si trovano un'autorimessa e una centrale termica. Il piano terra è costituito da un ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni. Gli immobili non sono occupati e sono in stato di abbandono.

Il tutto risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di **Cellatica (BS)** Via Campiani n. 35 e identificato come segue:

Sezione NCT - Foglio 3

mappale 74 sub. 1 - via Campiani n. 35, piano S1-T, Cat. A/7, classe 4, vani 9, rendita euro 906,38

-Classe Energetica: G KWh/m2a502.25;

mappale 74 sub. 2 - via Campiani n. 35, piano S1, Cat. C/6, classe 4, mq. 41, rendita euro 95,29 –

Classe Energetica: N.P.;

mappale 74 sub. 7 - via Campiani n. 31, piano T, Cat. C/2, classe 1, mq. 157, rendita euro 186,49 –

Classe Energetica: N.P.;

. *Provenienza:* atto di compravendita del 5/7/2023 n. 121.011 di rep. Notaio Grasso Biondi Luigi (relativamente ai subb. 1 e 2) e atto di divisione del 29/11/2023 n. 121.414 di rep. Notaio Grasso Biondi Luigi (relativamente al sub. 7).

. *Pregiudizievoli:* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia l'1/2/2024 ai nn. 4435/663 (valore euro 500.000,00) e ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 17/10/2024 ai nn. 46006/7750 (valore euro 200.000,00).

. *Rispondenza urbanistico-edilizia e catastale:* irregolarità edilizio-urbanistica sanabili - regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

Il tutto come meglio indicato e precisato nella perizia e relativa integrazione redatte dall'Arch. Mario Sbalzer disponibili sul sito internet al seguente link: www.bresciaonline.it/Servizi/Aste - www.cristarellassociati.it da intendersi qui integralmente richiamata.

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo base: euro 605.000,00

Offerta minima: non inferiore e/o uguale al prezzo offerto

Rilancio minimo: euro 15.000,00

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

BANDO DI GARA

- A) le manifestazioni di offerte di acquisto irrevocabili dovranno pervenire entro il giorno 18/07/2025, ore 12,30 presso lo studio del Notaio Luigi Zampaglione, in Brescia (BS) Via Cefalonia n.70 (Crystal Palace - 8° piano) – telefono 030 242 8842;

l'offerta sottoscritta dall'offerente - contenuta in busta chiusa senza segni di riconoscimento intestata a "Barcore S.r.l. CNC – Offerta di acquisto abitazione - Lotto n. 1" - dovrà contenere il numero del lotto di riferimento per il quale viene presentata l'offerta, le generalità, i recapiti telefonici e di posta elettronica e/o posta elettronica certificata (p.e.c.) e precisamente: *se persona fisica*, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo); *se persona giuridica*, ragione o denominazione sociale, codice fiscale/partita iva, sede legale e copia della visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio in data non antecedente al terzo giorno antecedente la data dell'offerta (o documentazione equivalente per società con sede all'estero), oltre a cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio del firmatario, con evidenza dei relativi poteri di rappresentanza di chi sottoscrive l'offerta, debitamente legalizzata nel caso di documentazione formata all'estero, fatte salve le previsioni del Regolamento UE 2016/1191); la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o, nel caso di società, del legale rappresentante, e dovrà specificare il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore e/o uguale al prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta, e che lo stesso deve intendersi al netto degli oneri e delle imposte di legge ove applicabili nonché di tutte le spese inerenti e conseguenti relative al trasferimento nonché le spese tutte necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

- B) dell'offerente e precisamente: , la visura camerale aggiornata ove prevista, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o, nel caso di società, del legale rappresentante e dovrà specificare il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore e/o uguale al prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta, e che lo stesso deve intendersi al netto degli oneri e delle imposte di legge ove applicabili nonché di tutte le spese inerenti e conseguenti relative al trasferimento nonché le spese tutte necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- C) l'offerta dovrà contenere l'impegno esplicito dell'offerente al pagamento delle spese dell'atto di trasferimento (tutte le spese di vendita comprensive - a titolo esemplificativo e non esaustivo - di imposta di registro e/o iva calcolate a norma di legge, cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, trascrizioni, volture, oneri notarili, che saranno a carico dell'aggiudicatario e quindi della parte acquirente, ivi comprese tutte le imposte che dovranno pervenire al Notaio Luigi Zampaglione incaricato della stipula, almeno 5 giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto finale;
- D) con riferimento alle formalità pregiudizievoli, si rimanda alla relazione notarile e alla perizia allegata alla procedura, precisando che le formalità di cancellazione graveranno sull'aggiudicatario e che i beni verranno venduti liberi da gravami ipotecari e come indicato con la garanzia sull'evizione;
- E) contestualmente alla presentazione dell'offerta, gli offerenti dovranno versare cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare – non trasferibile - intestato a "Barcore Srl";
- F) le offerte per il lotto costituiscono impegno inderogabile ed irrevocabile di acquisto nei termini ed alle condizioni indicate nel presente bando di gara; in caso di eventuale inadempimento verrà trattenuta la cauzione versata a titolo di penale;
- G) la validità della proposta di acquisto di ogni singolo lotto è subordinata all'assunzione da parte dell'offerente dell'impegno inderogabile di intendere il prezzo offerto al netto degli oneri e delle imposte di legge ove applicabili nonché di tutte le spese inerenti e conseguenti relative al trasferimento (a titolo esemplificativo e non esaustivo i compensi del notaio rogitante) nonché le spese tutte necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- H) la vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e senza garanzia di vizi, evizione ovvero mancanza di qualità dei beni; l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo o al rimborso delle spese;
- I) l'apertura delle buste avrà luogo presso lo studio del Notaio Luigi Zampaglione, in Brescia (BS) Via Cefalonia n.70 (Crystal Palace - 8° piano) – telefono 030 242 8842 - alle ore 11.00 del giorno 21/07/2025 e l'offerta più alta tra quelle validamente presentate costituirà il prezzo base della gara;
- J) in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente ad una gara fra gli offerenti presenti, partendo dalla offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio entro il tempo di 60 secondi pari ad euro 15.000,00;
- K) in caso di più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda rilanciare in sede di gara, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che per primo abbia presentato la propria offerta presso lo

- studio del Notaio Luigi Zampaglione;
- L) in caso di mancata partecipazione alla gara, (personalmente o a mezzo di delegato munito di apposita procura notarile) gli offerenti perderanno la cauzione a titolo di penalità;
- M) ai partecipanti che risulteranno non aggiudicatari verrà restituito l'importo depositato per la partecipazione alla gara;
- N) ad avvenuta aggiudicazione verrà redatta dal Notaio apposita certificazione con l'esito dell'asta che verrà fornita agli organi coinvolti nella composizione negoziata;
- O) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e di ogni altro onere accessorio inerente, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che verrà comunicato, entro e non oltre *cinque giorni lavorativi* dalla comunicazione da parte del Notaio che sono decorsi i termini previsti dall'articolo 737 e seguenti del Codice di procedura civile;
- P) Il Notaio potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa da parte degli offerenti non aggiudicatari, alle medesime condizioni e modalità del presente bando, per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione. In caso di pluralità di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda rilanciare in sede di gara, il singolo lotto verrà aggiudicato all'offerente in aumento che per primo abbia presentato la propria offerta presso lo studio del Notaio;
- Q) La sospensione di cui alla lettera P) può avvenire entro e non oltre il termine di *sette giorni lavorativi* dalla data di aggiudicazione;
- R) con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto indicato nel presente bando;
- S) gli interessati avranno la possibilità di visionare i beni prima della formulazione dell'offerta, previo appuntamento;
- T) La pubblicità sarà effettuata a cura dell'Esperto CNC, dott. Vincenzo Cristarella sui siti www.bresciaonline.it/Servizi/Aste - www.cristarellassociati.it e sul quotidiano il Giornale di Brescia;
- U) in tal caso e per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi all'Esperto CNC, dott. Vincenzo Cristarella, telefono 030 3752061, fax 030 3755723, e-mail: vincenzo@cristarellassociati.it

La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano alcun obbligo o impegno per la procedura né alcun diritto per gli offerenti a qualsivoglia prestazione.

Brescia, lì 27/06/2025

Barcore Srl
Il Legale Rappresentante
Geom. Agosti Ramon

Il Notaio
Luigi Zampaglione

Allegati - Perizia immobili e relazione integrativa dell'Arch. Mario Sblazer