

**ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**
VIA UGO LA MALFA, 4
25124 - BRESCIA

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO n. 42/2021 (pr. 222-21)
XXXX

Giudice Delegato: DOTT. GIANLUIGI CANALI
Curatore: DOTT.SSA BARBARA LAZZARI

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
ASTA SINCRONA MISTA
(Gestore: FALLCO)

I vendita in busta chiusa Lotti 4.1 e 4.2
invito a formulare offerte migliorative per il Lotto 4.2

La sottoscritta Dott.ssa Barbara Lazzari, curatore del fallimento in epigrafe indicato,

P R E M E S S O

Che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

LOTTO 4.1

Piena proprietà.

In **Comune di GHEDI (BS)** – Via Industriale, 42

Trattasi di capannone al piano terra suddiviso in magazzino (675mq) e zona uffici (620mq), questa sviluppatasi su due livelli (piano terra e piano primo), oltre a locali accessori destinati a spogliatoi e a servizi igienici ed area esclusiva di 1.170 mq. .

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 24/NCT** n.ri
342 cat. D/7, RC € 6.815,00

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Gli immobili risultano intestati alla società fallita in forza di atto di compravendita per notaio Lesandrelli Francesco del giorno 21/06/1993 n. 29790 di repertorio, trascritta a Brescia in data 21/07/1993 - Registro Particolare 13759 Registro Generale 18994.

Il capannone è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 134/1993 Prot. 10025 del 15.07.1993;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 155/2006 Prot. 23768 del 21.12.2006;
- SCIA N. 11/2016 Prot. 3746 del 19.02.2016.

È stato emesso da parte del Comune il Permesso di Agibilità n. 134/93 in data 17.01.1995 con decorrenza dallo stesso giorno.

Non risulta richiesta e/o attestata l'agibilità per i locali ad uso ufficio e deposito ricavati nel capannone nell'anno 2006 in forza di regolare autorizzazione.

Risulta convenzione urbanistica stipulata con il comune di Ghedi con atto a rogito del notaio LESANDRELLI FRANCESCO in data 28.12.1989 repertorio n.ro 17121/5542, trascritta a Brescia il 24.01.1990 ai nn. 3117/2460.

In merito ad esistenza di abusi e loro sanabilità e conformità catastale si rinvia alle pag. 9 e 10 della perizia di stima; circa lo stato di conservazione dei beni si rinvia a pag. 12 e 13 della perizia di stima.

Nel cespite oggetto di vendita sono presenti beni mobili che verranno asportati a cura del Fallimento in tempistiche compatibili con il rogito di vendita dell'immobile.

LOTTO 4.2

Piena proprietà.

In **Comune di GHEDI (BS)** – Via Industriale

Trattasi di striscia di area scoperta con vincolo di inedificabilità con fondo in terreno vegetale ed erba ubicata in un comparto produttivo.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 24/NCT** n.ri

350 sub. 2 cat. F/1, mq 170

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Gli immobili risultano intestati alla società fallita in forza di compravendita per notar Lesandrelli Francesco del giorno 16/06/1997 n. 45986 di repertorio, trascritta a Brescia in data 03/07/1997 - Registro Particolare 14341 Registro Generale 21133.

A livello di vincoli, oltre a quanto indicato nell'atto di provenienza si deve evidenziare l'esistenza di atto unilaterale d'obbligo (Notaio Lesandrelli Francesco Rep. 24953 del 9.4.1992) trascritto a Brescia in data 24.4.1992 Registro Particolare 13282 Registro Generale 8998).

Con detto titolo la dante causa della Fallita, assieme ad altri soggetti, si impegnava, testualmente:

“ - a non interessare ulteriormente la fascia di terreno estendentesi su metri 3 (tre) per parte dell'asse della condotta, con qualsiasi opera o servizio futuri... omissis

- a trasferire ai futuri acquirenti dell'intero o delle singole porzioni di immobile, gli obblighi e oneri tutti derivanti dall'atto di sottomissione in data 15 ottobre 1991 relativo alle opere in argomento, obblighi ed oneri assunti in favore della Amministrazione della Difesa.”

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa che forma parte integrante del presente bando.

Visto l'art. 107 della L.F., il curatore propone la cessione del complesso immobiliare secondo la seguente procedura.

1) CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) La vendita avverrà a cura del notaio incaricato Dott.ssa Jessica Bonomelli, mediante procedura competitiva nella forma della **vendita telematica sincrona mista** di cui all'art. 2, c. I, lett. g del D.M. 26.2.2015, n. 32. Pertanto gli offerenti potranno presentare sia telematicamente previa registrazione sul sito www.fallcoaste.it (offerente telematico), sia nella tradizionale forma cartacea presso gli uffici dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4, Brescia.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 6, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Dott.ssa Jessica Bonomelli, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e le spese di vendita, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) Si precisa che il Giudice Delegato ovvero il Curatore possono in ogni momento sospendere le operazioni di vendita rispettivamente ex art. 108 ed ex art. 107 L.F.

- e) **Le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- f) **Le spese di vendita** relative alla piattaforma telematica e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili **saranno a carico della procedura;**
- g) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

2) OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Prezzo base di vendita a pena di inammissibilità pari a:

- **Lotto 4.1: €. 570.000,00** *ma saranno accettate anche offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. modificato con il D.Lgs. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge il 06 agosto 2015 n. 132, inferiori al prezzo base, **fino al limite di € 427.500,00;***
- **Lotto 4.2: €. 1.065,00** ***pari all'offerta irrevocabile d'acquisto già a mani della curatela fallimentare. In assenza di altre offerte di importo pari o superiore all'offerta già a mani del Curatore, l'immobile verrà immediatamente aggiudicato.***

* * *

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

2.1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in **modalità telematica**, previo accesso al sito <https://www.fallcoaste.it/>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;

oppure

- in **modalità cartacea**, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive sita in Via Ugo La Malfa n. 4 a Brescia (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00) come da modalità di seguito indicate.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://www.fallcoaste.it/>.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

2.2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente *telematico*: bonifico bancario sul conto corrente IBAN – IT34V0103054460000010524501
- offerente *cartaceo*: tramite assegno circolare intestato a “Fallimento 42/2021”

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta (cartacea o telematica) dovrà avvenire entro il giorno 24 GENNAIO 2023 alle ore 11:00.

Il bonifico, con causale “Fallimento 42/2021” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia valuta entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3) DOCUMENTAZIONE

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE** essere allegati alle offerte sia cartacee che telematiche:

- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora venisse allegata un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione all'indirizzo mail info@anpebrescia.it con oggetto numero procedura - nome aggiudicatario - data asta).
 - Per i *cittadini stranieri* è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità.

- Se il soggetto offerente è *minorenne*, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
 - Se il soggetto offerente è un *interdetto*, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.
- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).
Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.
Gli interessati all'acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
 - Se l'offerta è formulata da *più persone*, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.
 - In caso di offerta presentata da *ente commerciale* e non, visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
 - Per le *società straniere*: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
 - la documentazione, attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento ovvero assegno circolare) della cauzione;
 - Marca da bollo/bollo elettronico.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata. L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

4) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal Dott.ssa Jessica Bonomelli presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita in Via Ugo La Malfa n. 4 a Brescia **il giorno 26 GENNAIO 2023 alle ore 10:00** e seguenti.

Il Professionista utilizzerà il portale <https://www.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- **offerente telematico:** esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- **offerente cartaceo:** mediante presenza presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita in Via Ugo La Malfa n. 4 a Brescia.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma <https://www.fallcoaste.it/> sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a:

- **Lotto 4.1 €.** 5.000,00
- **Lotto 4.2 €.** 200,00

5) VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il notaio Dott.ssa Jessica Bonomelli:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara telematica di offerte tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

- 6.1. Entro **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, accreditando l'importo sul conto corrente intestato alla procedura; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**
- 6.2. avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott.ssa Jessica Bonomelli, previa autorizzazione del G.D.;
- 6.3. ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione: in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto per ciascun lotto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta;
- 6.4. per poter prendere visione, gratuitamente, degli immobili oggetto della presente vendita contattare il curatore Dott.ssa Barbara Lazzari i cui dati sono reperibili all'indirizzo <https://www.commercialisti.brescia.it/eliscrdin.html> .

7) PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

1. Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
2. pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al successivo punto 3);
3. pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima ed il successivo addendum peritale in formato non modificabile dall'utente;
4. notifiche di legge via PEC.

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- ***la lettura della relazione peritale e del successivo addendum;***
- ***l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.***

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Brescia,

Il curatore
Dott.ssa Barbara Lazzari

