

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Liquidazione del Patrimonio n. 87/2019

Giudice Delegato: Dott. Stefano FRANCHIONI

Liquidatore: Dott. Luca Fusi

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

III ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>

Il sottoscritto Dott. Luca Fusi, Liquidatore della procedura di liquidazione in epigrafe indicata,

premessso

che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

LOTTO 1

Piena proprietà

= in Comune di Bussolengo (VR), via Angelo dall'oca Bianca n. 1:

- negozio sito all'interno di un centro commerciale nel Comune di Bussolengo (VR), denominato Gallery Shopping Center, si trova in zona centrale di Bussolengo lungo la trafficata via Gardesana. Il complesso commerciale copre una superficie di 6.000 mq circa che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato – l'unità commerciale oggetto del presente bando di vendita è posta al piano terra, in zona centrale, in corrispondenza delle scale mobili e posta frontalmente rispetto all'ingresso ovest al centro commerciale – l'unità commerciale in questione è il prodotto dell'unione di due unità, consta di un solo locale di 157,45 mq commerciali circa, non presenta dei servizi igienici privati al suo interno ma un solo lavandino con boiler per la produzione di acqua calda – il centro commerciale prevede dei servizi igienici dedicati ai conduttori/proprietari delle singole attività commerciali - il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: **Foglio 13, piano T, particella 763, sub 16, cat. C/1 (negozio e botteghe) classe 8, 158 mq, rendita euro 3.843,37**

L'immobile è stato edificato in seguito a Concessione Edilizia n. 227 del 1989 rilasciata dal Comune di Bussolengo (VR) per la realizzazione di un fabbricato commerciale. In data 05.02.1992 è stata rilasciata dal Comune di Bussolengo (VR) una Concessione Edilizia in Variante n. 37. In data 19.02.1992 è stato rilasciato dal Comune di Bussolengo (VR) il Certificato di Abitabilità n. 6. Il fabbricato è inserito nel P.I. di Bussolengo (VR) all'interno della Z.T.O. D2.1.

L'immobile attualmente è locato con contratto di locazione del 01.01.2017 e registrato presso l'ufficio territoriale di Montichiari (BS) – il 16.06.2017 al n. 003228-serie 3T e cod. identificativo TNS17T003228000XF – il contratto è della durata di anni otto con inizio dal 01.01.2017 fino al 31.12.2024, tacitamente rinnovabile per un periodo di anni sei, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata R.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Il corrispettivo della locazione è di euro 12.000,00 annui da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di euro 1.000,00. Per il dettaglio delle clausole contrattuali si rimanda al contratto di locazione e alla perizia di stima.

L'immobile risulta gravato da:

- TRASCRIZIONE del 07/06/2012 NN. 19523/13960, Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Barziza, repertorio n. 57609/14274 del 29/05/2012.

1 - Annotazione n. 2865 del 21/04/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2 - Annotazione n. 3731 del 20/06/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)

- TRASCRIZIONE del 11/02/2016 nn. 4317/2656, Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione del 17/12/2015, Repertorio 8917/2015 del Tribunale Di Brescia

Il perito nominato nella procedura esecutiva immobiliare poi dichiarata improcedibile a seguito dell'avvio della procedura di liquidazione del patrimonio, segnala che dal riparto preventivo globale delle spese condominiali al 19.01.2018 risultano spese condominiali da corrispondere al Condominio Gallery Shopping Centre per l'importo di € 41.607,89.

Il debito per spese condominiali maturate ante procedura è stato ammesso al passivo.

PREZZO BASE = Euro 105.750,00=

RILANCIO MINIMO =2.000,00=

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Sonia Iorio De Marco ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Si precisa che il prezzo base è considerato al lordo delle spese di cancellazione di ipoteca/gravame di qualunque genere che saranno a carico della procedura di liquidazione e altresì al lordo del debito per spese condominiali, ammesso al passivo della procedura di liquidazione.

Visto l'art. 14 *novies* della L. n. 3/2012., il Liquidatore propone la cessione del lotto n. 1 secondo la seguente procedura.

CONDIZIONE DELLA VENDITA

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Paolo Cherubini, per la stipula dell'atto di vendita.

- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 14 *novies* della L. n. 3/2012, nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta, nella misura di euro 2.000,00 oltre IVA, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.**

- **Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico della procedura di liquidazione del patrimonio.**

- Eseguite le vendite e riscosso interamente i prezzi il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni.

- Le vendite avverranno 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; le vendite sono 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 deformità 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato su <https://www.fallcoaste.it/> al quale l'interessato viene re-indirizzato cliccando il bottone "Fai un'offerta". Per partecipare occorre la registrazione al sito www.fallcoaste.it e rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nell'avviso di vendita. Gli ammessi alla gara parteciperanno accedendo al sito con le credenziali scelte in fase di registrazione. Riceveranno il PIN (via e-mail, all'e-mail indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno 28 febbraio 2023 (antecedente a quello della udienza di vendita).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), 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 come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3.l'anno e il numero della procedura di liquidazione;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del Liquidatore della procedura;
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;
- 12.l'indirizzo della casella di posta elettronica per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
14. Marca da bollo

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario: c/o Banco BPM intestato a "R.G. 87/2019", **IBAN: IT23 V 05034 54462 000000000722**

Il bonifico, con causale “procedura di liquidazione del patrimonio N. 87/2019, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro l’inizio dell’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità non telematica. Si invitano gli offerenti a predisporre un’autocertificazione in cui venga attestato il n. di marca da bollo unitamente a dichiarazione dell’annullamento della stessa ai fini della presentazione della stessa.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c..

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D’ASTA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://www.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Paolo Cherubini solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito <https://www.fallcoaste.it/>. Decorso il termine per l’iscrizione alla gara il Notaio visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all’asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l’offerta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l’inizio della gara.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione 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 telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà durata dalle ore 12.00 del 1 marzo 2023 alle ore 12.00 del 2 marzo 2023.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il Notaio Paolo Cherubini provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. 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, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO

In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso, da parte del Liquidatore al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile;

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Liquidatore Dott. Luca Fusi, con studio in Desenzano del Garda (BS), Piazza Giacomo Matteotti, 26, entro **90 giorni** dalla aggiudicazione, secondo le modalità indicate dal Liquidatore; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata oltre gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.** L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al rogito notarile d'acquisto avanti al Notaio incaricato.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà all'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene venduto.

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 14 *novies* della L. n. 3/2012, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta, nella misura di euro 2.000,00 oltre IVA, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico della procedura di liquidazione.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto delle vendite all'asta di cui alla presente istanza e di avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni, i termini e le informazioni riportate nel presente documento e nei documenti ivi richiamati.

*** **

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

La partecipazione alla vendita implica

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

4) Pubblicità

Il Liquidatore provvederà a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della perizia;
- 2) pubblicazione sui quotidiani Giornale di Brescia, BresciaOggi e L'Arena di un annuncio sintetico della vendita;
- 3) pubblicità telematica sul sito www.bresciaonline.it e www.astegjudiziarie.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 4) Notifiche di legge;

Brescia,

Il Liquidatore