

**ASSOCIAZIONE NOTARILE  
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**

Via San Zeno, 99/A  
25124 - BRESCIA  
Tel. 030 22.28.49

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**FALLIMENTO 31/2022 (110-23) SMART NET SRL**  
*cui è riunita la procedura FALL 32/2022 (209-23) ZELIGONE LTD*

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott.ssa Patrizia Tabarri

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**I VENDITA IN BUSTA CHIUSA**  
*invito a formulare offerte migliorative*

Il sottoscritto Dott.ssa Patrizia Tabarri, curatore del fallimento in epigrafe,  
**visto**  
il programma di liquidazione agli atti, dispone la vendita dei seguenti beni:

**LOTTO 100 (comprende i Lotti 2 – 3 – 5)**

**LOTTO 2**

**Piena proprietà.**

In Comune di **BRESCIA** – Via Rose

Trattasi di cascina in corso di ristrutturazione.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati **Sez. NCT Fg. 108 mapp.**

**91** Cat. F/3

ed al Catasto dei Terreni **Fg. 108 mapp.**

**94 vigneto**, cl. 2, mq 398 RD€ 5,55 RA€ 2,57

Dalla relazione notarile fornita al sottoscritto emerge che il mappale 91 non risulta correttamente accatastato in quanto per errore da parte del tecnico incaricato, alla presentazione della pratica Docfa, ometteva la sezione NCT e pertanto è necessario ripresentare la pratica docfa.

Si rinvia a pagg. 5 e ss. della perizia per la situazione urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

I beni risultano in capo alla fallita in forza di atto di compravendita del 03.04.2017 nn. 4230/2528 di repertorio notaio De Vanna, trascritto a Brescia il 10.04.2017 ai nn. 15900/9666.

Gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) *preliminare di vendita* trascritto a Brescia il 21.03.2019 ai nn. 12781/8007, atto Notaio Sinatra del 11.03.2019 rep. 40095/11061
- 2) *sequestro conservativo* trascritto a Brescia il 16.02.2022 ai nn. 5827/3951 a favore dell'Erario dello Stato.

**LOTTO 3**

**Piena proprietà.**

In Comune di **BRESCIA** – Via Cefalonia

Trattasi di magazzino/archivio.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati **Sez. NCT Fg. 169 mapp.**

**129 sub. 106** Cat. C/2, Cl. 8 mq 410 R.C. €. 1.502,89

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

I beni risultano in capo alla fallita in forza di decreto di trasferimento del 02.02.2022 n. 179/2019 del Tribunale di Brescia, trascritto a Brescia il 04.03.2022 ai nn. 8772/5980.

Si rinvia a pagg. 5 e ss. della perizia per la situazione urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Sull'immobile risulta trascritta *servitù per deroga distanze* trascritta a Brescia il 12.08.2016 ai nn. 33806/20872, atto notaio Cairoli del 25.07.2016 rep. 32674/6332.

LOTTO 5 (Lotto 1 della perizia "Roè Volciano")

**Piena proprietà (per le quote di rispettiva competenza).**

In Comune di **ROE' VOLCIANO (BS)** – Via Bellini n. 19

Trattasi di magazzino deposito sito al piano interrato.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati **Sez. NCT Fg. 4 mapp. 2101**

**sub. 513** cat. F/4

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

L'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 03.09.2020 nn. 40761/11551 di repertorio Notaio Sinatra, trascritto a Salò il 25.09.2020 ai nn. 5291/3821, la società Z vendeva il diritto di proprietà per 1/1 alla società X e il diritto d'uso per 30 anni alla società Y.

L'immobile era pervenuto alla società Z con decreto di trasferimento Tribunale di Brescia del 27.01.2020 inerente la procedura esecutiva n. 851/2009.

Si rimanda a pag. 9 della perizia per la situazione ipotecaria dell'immobile.

Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative allegate agli atti, che formano parte integrante del presente bando.

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

### **1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1.A)** La vendita avverrà a cura del notaio Dott. Giammatteo Rizzonelli mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE) come da modalità indicate al successivo punto 2.
- 1.B)** Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio del notaio Dott. Giammatteo Rizzonelli, per la stipula dell'atto di vendita.
- 1.C)** Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- 1.D)** **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.**
- 1.E)** Le spese per le cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico **della parte acquirente.**
- 1.F)** 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 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.

## **2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a **Brescia in Via San Zeno, 99/A** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 9 DICEMBRE 2024**. Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE** essere allegati alle offerte:

- **in caso di offerente persona fisica:**

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a "**Fallimento n. 31/2022**"; **pari al 10% del prezzo offerto.**

Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179c.c. allegandola all'offerta.

L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

- **in caso di offerente persona giuridica/ente:**

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) nella sezione "modulistica";

- marca da bollo da Euro 16,00;
- assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a "**Fallimento n. 31/2022**"; pari al 10% del prezzo offerto.

Denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).

In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

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;

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., con procura speciale notarile.

### **3 - MODALITÀ DELLA VENDITA**

- 3.A)** prezzo base di vendita pari a  
**LOTTO 100 (comprende i Lotti 2 – 3 – 5): €. 300.000,00 pari all'offerta irrevocabile d'acquisto già a mani della curatela fallimentare;**  
oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
- 3.B)** l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio Dott. Giammatteo Rizzonelli **presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive** a Brescia in Via San Zeno 99/A, a partire dalle ore 10:00 del **giorno 10 DICEMBRE 2024**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) l'orario in cui verrà bandita l'asta.
- 3.C)** In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione.  
In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con **rilancio minimo obbligatorio** di:  
**LOTTO 100: €. 3.000,00**  
Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.  
In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;
- 3.D)** entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a "**Fallimento n. 31/2022**" da consegnare al curatore Dott.ssa Patrizia Tabarri;

- 3.E) Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**
- 3.F)** il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F., ed ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F.; il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;
- 3.G) per la visita agli immobili** oggetto del presente avviso di vendita contattare il curatore Dott.ssa Patrizia Tabarri i cui dati sono reperibili all'indirizzo <https://www.commercialisti.brescia.it/eliscrdin.html>;
- 3.H)** avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Giammatteo Rizzonelli, previa autorizzazione del G.D.

#### **4 - PUBBLICITÀ**

Il curatore provvederà a rendere pubblico l'esperimento di vendita tramite:

- 4.A)** Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 4.B)** pubblicazione sul quotidiano Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto 4.C);
- 4.C)** pubblicità telematica sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.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.D)** notifiche di legge via PEC.

*La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:*

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

Brescia, li

Il Curatore Fallimentare  
Dott.ssa Patrizia Tabarri