

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO L'ALCO S.p.A.

N. 5/23

Giudice Delegato: dott.ssa Simonetta Bruno

Curatori: dott. V. Galeri, dott. M. Vinti, dott. S. Lancelotti

* * * * *

REGOLAMENTO PER LA FORMULAZIONE
DI OFFERTE MIGLIORATIVE
PER LA CESSIONE DI IMMOBILI IN BLOCCO

I sottoscritti dott. Valerio Galeri, dott. Marco Vinti, dott. Stefano Lancelotti, nella loro qualità di Curatori del Fallimento in epigrafe

P R E M E S S O C H E:

- A. Con sentenza n. 225/2023, il Tribunale di Brescia dichiarava il fallimento di L'ALCO S.p.A. e nominava un Collegio dei Curatori nelle persone dei Dottori Valerio Galeri, Stefano Lancelotti e Marco Vinti;
- B. in data 17 luglio 2024 il Fallimento riceveva un'offerta irrevocabile di acquisto congiunto ed unitario di tre immobili, ad uso negozio, siti in Rovato, Via I Maggio n.36, come di seguito meglio descritti;
- C. i Curatori, sulla base dell'offerta ricevuta, hanno richiesto al Giudice Delegato di disporre l'apertura del procedimento competitivo avente ad oggetto la cessione degli immobili meglio descritti *infra*;
- D. con provvedimento in data 26 luglio 2024, il Giudice Delegato ha disposto l'apertura della procedura competitiva demandando al Collegio dei Curatori l'effettuazione della medesima;
- E. sulla base del richiamato provvedimento, i sottoscritti Curatori procedono, con il presente bando di cessione (il "**Bando**"), all'esperimento della procedura competitiva finalizzata alla

ricerca di Offerte Migliorative per la cessione **congiunta ed unitaria** degli Immobili, come di seguito definiti;

- F. al fine di consentire a tutti gli interessati una compiuta valutazione degli Immobili, i Curatori hanno organizzato una *data room* virtuale (la “**Data Room**”) alla quale gli Offerenti dovranno accedere mediante *link* che - previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza - verrà messo a loro disposizione. Le richieste di accesso alla *data room* dovranno essere inviate ai Curatori a mezzo PEC all’indirizzo: f5.2023brescia@pecfallimenti.it
- G. sulla base di quanto precede è interesse del Fallimento ricevere offerte irrevocabili d’acquisto migliorative (di seguito, “**Offerte Migliorative**”) da parte di società, enti e/o persone fisiche, italiane o estere, (di seguito, “**Offerenti**”) al fine di procedere alla vendita **congiunta ed unitaria** degli Immobili;
- H. in data 13/08/2024 è stato pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche – nonché in data 14/08/2024 su *Bresciaoggi* e in data 15/08/2024 sul *Giornale di Brescia*, per estratto – l’avviso per la cessione congiunta ed unitaria degli immobili, con invito agli interessati a formulare offerte migliorative irrevocabili di acquisto da depositare **entro le ore 9,00 del giorno 30 settembre 2024** presso il Notaio Francesco Ambrosini di Brescia;
- I. con il presente Bando si intendono determinare le condizioni alle quali dovranno attenersi gli Offerenti per la formulazione delle Offerte Migliorative, fatto sempre salvo il potere autorizzativo dei competenti Organi del Fallimento, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Tutto ciò premesso, si indicano, qui di seguito, le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli Offerenti per la formulazione delle Offerte Migliorative

1. Identificazione e requisiti essenziali dell'Offerente.

- 1.1 L’Offerta Migliorativa potrà essere formulata da società, enti e/o persone fisiche, italiane ed estere, secondo le modalità e i termini previsti dal presente Bando.
- 1.2 L’Offerta Migliorativa dovrà essere redatta in lingua italiana.

2. Modalità e luogo di presentazione delle Offerte Migliorative

- 2.1 L'Offerta Migliorativa dovrà essere indirizzata a Fallimento L'ALCO S.p.A., Via I Maggio n. 36, 25038 ROVATO (BS) e dovrà essere consegnata **in originale in busta chiusa, priva di segni di identificazione**, recante la dicitura “*Offerta Migliorativa per l'acquisto degli Immobili in Rovato*”, **presso lo studio del Notaio Francesco Ambrosini** in Brescia, Via Solferino 55 M (Tel. 030-2942043), **entro e non oltre le ore 9.00 del giorno 30 settembre 2024**.
- 2.2 Il recapito dell'Offerta Migliorativa rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso faranno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio ai sensi del presente Bando.
- 2.3 Si precisa che anche ai soggetti che hanno già formulato offerta alla Società e sulla base della quale è stata avviata la presente procedura competitiva **E' FATTO OBBLIGO DI (RI)PRESENTARLA SECONDO I REQUISITI INDICATI NEL PRESENTE BANDO.**

3. Oggetto dell'Offerta Migliorativa

- 3.1 L'Offerta Migliorativa dovrà avere ad oggetto **esclusivamente e congiuntamente:**
- negozio con servizi di mq. 271 circa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rovato al foglio 14 mappale 123 subalterno 11, categoria C/1 classe 5 mq.247 r.c. € 2.500,27, attualmente libero;
 - negozio con servizi di mq.131 circa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rovato al foglio 14 mappale 123 subalterno 12, categoria C/1 classe 6 mq.119 r.c. € 1.407,40, attualmente libero;
 - negozio con servizi di mq.102 circa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rovato al foglio 14 mappale 123 subalterno 13, categoria C/1 classe 7 mq.90 r.c. € 1.241,05, **attualmente locato ad ottico con contratto di locazione scadente in data 30 novembre 2026, la cui copia è disponibile presso la data room;**

(nel complesso, gli “Immobili”).

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dagli Ing. Paolo Filippini, Stefano Tortella e Francesco Bocchio, periti incaricati dalla Procedura, disponibile presso la data room, che forma parte integrante del presente Bando.

3.2 Non saranno considerate valide (e, pertanto, saranno considerate inammissibili) Offerte Migliorative aventi un oggetto diverso da quello indicato al paragrafo 3.1 che precede, ovvero non relative a tutti e tre gli Immobili.

4. **Status dei beni e rapporti giuridici e garanzie del Fallimento**

4.1 Gli Immobili sono descritti nella documentazione che gli Offerenti **sono onerati di consultare** presso la *data room*; in particolare, gli Offerenti sono specificamente onerati di esaminare, prima dell'effettuazione dell'Offerta Migliorativa, la perizia redatta dai professionisti in precedenza citati, nella quale sono descritti gli Immobili, la loro provenienza ed i gravami sugli stessi esistenti, fatti salvi comunque i migliori rilievi eseguibili da ciascun Offerente, con ogni onere e spesa conseguente da considerarsi esclusivamente a suo totale carico.

4.2 Gli Immobili verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della stipula del contratto di cessione. Eventuali adeguamenti degli Immobili e dei correlati beni e impianti alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale, alla normativa urbanistica e/o catastale e, in generale, alle normative vigenti, saranno a carico dell'acquirente che se ne accollerà ogni obbligazione e ne sopporterà ogni onere e spesa. In particolare:

- quanto agli impianti ed eventuali macchinari facenti parte di ciascun Immobile, l'acquirente dovrà obbligatoriamente effettuare, prima dell'utilizzo, tutti gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente necessari per l'utilizzo degli stessi;
- lo smaltimento di eventuali rifiuti e l'eventuale bonifica degli Immobili dovranno essere obbligatoriamente effettuate dall'acquirente secondo le vigenti normative e/o per quanto prescritto e/o prescrivibile e/o ordinato dalle Autorità competenti;

il tutto con totale esonero del Fallimento cedente da ogni garanzia e responsabilità.

4.3 La cessione degli Immobili avverrà nello stato di fatto e di diritto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il trasferimento degli Immobili verrà effettuato a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo da parte dell'aggiudicatario. Le modifiche catastali che si rendessero eventualmente necessarie per

acquisire la conformità catastale dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento.

- 4.4 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 e/o mancanza di qualità e/o difformità degli Immobili nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e/o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo da parte dell'aggiudicatario.
- 4.5 Per tutto quanto non previsto nel presente Bando si applicano le vigenti norme di legge.
- 4.6 Il Fallimento presterà quindi garanzia esclusivamente in ordine:
- a) all'esistenza degli Immobili, esclusa peraltro ogni garanzia circa i relativi valori ovvero circa eventuali minusvalenze, insussistenze di attivo ovvero sopravvenienze passive;
 - b) all'insussistenza di cause di evizione.

5. Contenuto, modalità e condizioni dell'Offerta Migliorativa.

- 5.1 L'Offerta Migliorativa dovrà essere sottoscritta dall'Offerente, se persona fisica, ovvero dal legale rappresentate dell'Offerente o da procuratore autorizzato, se Ente o persona giuridica; il sottoscrittore dell'Offerta Migliorativa, in ogni caso, dovrà essere munito di ogni e più ampio potere al fine di sottoscrivere tutti gli atti necessari e/o opportuni al perfezionamento dell'Offerta Migliorativa e dell'eventuale successivo contratto di cessione, alla partecipazione alla gara di cui all'art. 7 che segue, alla definizione degli elementi del contratto di cessione nonché per il compimento di tutti gli altri atti e la redazione di tutti i documenti che si dovessero rendere necessari per il perfezionamento delle attività oggetto del presente Bando.

Nel caso di Offerta Migliorativa **formulata da persona fisica** dovranno essere indicati anche il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, dell'Offerente; qualora quest'ultimo 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 Migliorativa.

5.2 L'Offerta Migliorativa dovrà contenere, oltre a quanto indicato in altri paragrafi di questo Bando, quanto segue:

- a) esatta indicazione del corrispettivo offerto per l'acquisto congiunto ed unitario degli Immobili, **corrispettivo che non potrà, in ogni caso, essere inferiore a Euro 315.200,00, oltre IVA;**
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica (ordinaria e/o certificata) ove ricevere le comunicazioni previste dal presente Bando;
- c) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente Bando;
- d) la dichiarazione dell'Offerente di aver preso visione degli Immobili e di aver svolto tutte le opportune verifiche sulla consistenza e lo stato manutentivo degli Immobili, degli impianti e dei macchinari, riconoscendo che tutti gli stessi sono idonei a realizzare le finalità e le attività alle quali l'Offerente intende destinarli nonché di aver esaminato estratto di perizia redatta dai periti incaricati dalla Procedura e di considerare quanto precede esaustivo per formulare l'Offerta Migliorativa;
- e) dichiarazione dell'Offerente di accettazione espressa ed incondizionata dei termini e delle condizioni di cui al presente Bando, anche ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.;
- f) dichiarazione dell'Offerente che l'Offerta Migliorativa sarà irrevocabile fino alla data dell'aggiudicazione finale;

5.3 All'Offerta Migliorativa dovranno essere altresì allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'Offerente, se persona fisica;
- se l'Offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se l'Offerente è una persona giuridica o Ente, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri nonché copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del sottoscrittore dell'Offerta Migliorativa;
- assegni circolari non trasferibili ovvero copia dell'esecuzione del bonifico bancario per il versamento della cauzione di cui all'art. 6 che segue.

- 5.4 Si precisa che ciascun Offerente **avrà l'onere di effettuare** – previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza nel testo conforme a quello consegnato dal Fallimento – oltre alla richiamata verifica dei dati e dei documenti disponibili presso la *data room*, anche **un sopralluogo presso gli Immobili nonché la diretta verifica degli stessi e dei singoli beni, impianti, macchinari che li compongono al fine di prenderne diretta visione e valutare attentamente il loro stato.**
- 5.5 **Non saranno ritenute validamente effettuate** eventuali offerte che siano **subordinate**, in tutto o in parte, a condizione di qualsiasi genere o che non abbiano ad oggetto tutti gli Immobili.
- 5.6 **Non è ammessa la presentazione di Offerta Migliorativa per persone, società od enti da nominarsi.**
- 5.7 I Curatori, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere a ciascun Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'Offerta Migliorativa.
- 5.8 Per eventuali richieste di chiarimenti in ordine al presente Bando, gli Offerenti potranno rivolgersi ai Curatori ovvero all'Avv. Mauro Battistella ai seguenti recapiti: per i Curatori: Dott. Valerio Galeri – e.mail: v.galeri@brixiadott.it; Dott. Marco Vinti – e.mail: marco@marcovinti.it; Dott. Stefano Lancelotti – e.mail: stefanolancelotti@libero.it; per l'Avv. Mauro Battistella: email: mauro.battistella@cms-aacs.com.

6. Cauzione

- 6.1 All'interno dell'Offerta Migliorativa gli Offerenti dovranno inserire, a titolo di cauzione e a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti con l'Offerta Migliorativa e del risarcimento di eventuali danni, assegno circolare non trasferibile intestato a Fallimento L'Alco spa di importo non inferiore ad Euro 31.520 (trentunomilacinquecentoventi) ovvero copia del bonifico bancario di medesimo importo sul conto corrente intestato a *Tribunale di Brescia Fallimento L'Alco spa n. 5 2023*, IBAN: IT33M0623011203000015372640. Si precisa che il bonifico, con causale "*Fallimento L'ALCO - versamento cauzione Bando Immobili Rovato*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine del deposito delle Offerte Migliorative. Qualora il giorno fissato per il termine della presentazione delle Offerte Migliorative non venga riscontrato l'accredito

delle somme sul conto corrente intestato al Fallimento, secondo la tempistica predetta, l'Offerta Migliorativa sarà considerata inammissibile.

- 6.2 Gli assegni circolari verranno restituiti agli Offerenti non aggiudicatari al momento dell'aggiudicazione provvisoria, mentre per gli Offerenti che avranno versato la cauzione mediante bonifico bancario la restituzione dello stesso avverrà non appena ottenute le relative autorizzazioni dagli Organi del Fallimento. Per l'Offerente aggiudicatario la cauzione verrà imputata a deconto del corrispettivo dovuto per la cessione degli Immobili.

7. Procedura di offerta

- 7.1 Alle **ore 10.00** del giorno **30 settembre 2024**, presso lo Studio del Notaio Francesco Ambrosini in Brescia, via Solferino 55 M, il Notaio Ambrosini provvederà all'apertura delle Offerte Migliorative eventualmente pervenute, alla presenza tra l'altro degli Offerenti; il Notaio redigerà il verbale delle operazioni; ogni documento contenuto nelle eventuali Offerte Migliorative verrà siglato dal Notaio. **Gli Offerenti sono onerati di presenziare all'apertura delle buste contenenti le Offerte Migliorative presso lo Studio del Notaio Francesco Ambrosini, anche al fine di partecipare alla eventuale gara di cui ai paragrafi che seguono.**
- 7.2 Qualora sia pervenuta più di una valida Offerta Migliorativa, il Notaio procederà a gara tra gli Offerenti per il miglioramento delle condizioni proposte.
- 7.3 In tal caso verrà effettuata una gara che si svolgerà come segue: il Notaio indicherà quale base della gara il corrispettivo maggiore per l'acquisto congiunto ed unitario degli Immobili; ciascuno degli Offerenti potrà quindi effettuare rilanci successivi in aumento di minimi Euro 5.000,00 (cinquemila/00) del corrispettivo indicato quale base di gara; si procederà ad eventuali rilanci successivi ad opera degli Offerenti secondo le seguenti modalità: ciascun rilancio successivo dovrà avvenire entro e non oltre il termine di 2 minuti dal rilancio effettuato da altro Offerente e l'asta proseguirà sino a quando verrà presentata da un Offerente un'Offerta Migliorativa incrementativa entro il predetto termine di 2 minuti dal precedente rilancio. In assenza di ulteriori rilanci entro tale termine la gara dovrà intendersi conclusa.

7.4 Al fine di garantire l'assenza reciproca di condizionamenti tra i vari Offerenti è fatto espresso divieto ai partecipanti alla presente procedura competitiva di scambiarsi informazioni, dati e/o notizie inerenti le Offerte Migliorative e/o le modalità di partecipazione alla presente procedura competitiva o, comunque, adottare pratiche che possano in qualsiasi modo limitare la concorrenza tra i vari partecipanti.

8. Criteri per la scelta del contraente

8.1 Esauritasi la procedura indicata all'art. 7.3 che precede, il Notaio procederà all'assegnazione provvisoria all'Offerente che abbia offerto il corrispettivo maggiore per l'acquisto congiunto ed unitario degli Immobili nell'ambito della gara di cui al paragrafo 7.3 che precede, fermo restando che il contratto di cessione degli Immobili potrà essere stipulato solo a seguito di intervenuta emissione, da parte del Giudice Delegato di un provvedimento di autorizzazione alla vendita degli Immobili.

8.2 Si precisa che il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 l. f., nonché dichiarare inammissibili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e/o dal presente Bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 l. f..

8.3 Ai sensi dell'art. 107, comma 4, l. fall. la vendita potrà essere sospesa ove pervenga, prima della stipulazione del contratto definitivo di cessione degli Immobili, una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10 per cento del corrispettivo offerto dall'aggiudicatario provvisorio. In tal caso verrà indetta una nuova gara al rialzo con le medesime modalità indicate al paragrafo 7.3 che precede.

8.4 Il corrispettivo di vendita, al netto della cauzione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto del Fallimento di cui al punto 6.1, entro 90 giorni dall'aggiudicazione. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli sugli Immobili oggetto di cessione.

8.5 Qualora l'aggiudicatario, in difetto di prova di una giusta causa, non si presenti alla stipula del contratto di cessione nella data concordata con i Curatori, l'aggiudicatario stesso verrà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e il Fallimento avrà il diritto di incamerare la cauzione di cui all'articolo 6 che precede.

- 8.6 Il contratto di cessione verrà stipulato per atto pubblico del Notaio Francesco Ambrosini, entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.
- 8.7 In assenza di Offerte Migliorative il Tribunale potrà autorizzare L'ALCO alla stipulazione del contratto di cessione degli Immobili all'attuale offerente.

9. Obbligo di riservatezza

I documenti, le informazioni e le verifiche funzionali alla formulazione delle eventuali Offerte Migliorative sono coperti dal dovere di massima riservatezza da parte degli Offerenti.

10. Disposizioni generali

- 10.1 Il presente Bando, la ricezione di Offerte Migliorative e il procedimento di scelta del contraente non comportano alcun impegno da parte de L'ALCO, del Fallimento e/o degli Organi del Fallimento e/o del Tribunale a contrarre, né alcun diritto o pretesa, per qualsiasi ragione o causa, in capo agli Offerenti.
- 10.2 Il presente Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio.
- 10.3 Tutte le spese del contratto di vendita inerenti e/o conseguenti al trasferimento degli Immobili, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) delle spese ed imposte di registrazione, di pubblicazione sul Registro delle Imprese, di trascrizione/iscrizione, le relative imposte ed altre imposte calcolate a norma di legge, imposte di bollo, oneri notarili e spese d'asta, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultimo essere versate contestualmente all'atto di vendita. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli Immobili saranno, invece, poste a carico del cedente.
- 10.4 Si precisa che l'acquirente dovrà consentire l'asporto di eventuali beni presenti all'interno degli Immobili, siano essi di proprietà di terzi che del Fallimento.
- 10.5 Il Fallimento provvederà a rendere pubblica la presente procedura competitiva ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- (i) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- (ii) pubblicazione sulle pagine economiche di *Bresciaoggi* e del *Giornale di Brescia* di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto (i);
- (iii) notifiche di legge.

11. Legge applicabile.

La presente procedura ed ogni altro atto connesso e/o conseguente, incluso il contratto di cessione degli Immobili, sono regolati dalla legge italiana.