

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

Tel.: 030.22.28.49 - Fax.: 030.22.42.37

**TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO n. 243/11 (pr. 367/13)**

+++++++

c.f. ++++++

con sede in ++++++

Giudice Delegato: Dott. Raffaele Del Porto

Curatore: Dott. Franco Baiguera

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
VI vendita in busta chiusa**

Il sottoscritto Dott. Franco Baiguera, Curatore del fallimento in epigrafe indicato,

P R E M E S S O

Che il programma di liquidazione prevede la vendita della **piena proprietà** di

Lotto A: immobili siti in

Comune di Castenedolo (Bs), via Giacomo Matteotti n.205, costituiti da corpo di fabbrica adibito parte ad ufficio e parte a magazzino con corpo staccato adibito a locali tecnici (archivio, centrale termica, locale pompe) e da area esterna di pertinenza adibita parte a piazzale ed area di manovra e parte a giardino, il tutto censito

al **Catasto dei Fabbricati** con i mappali della **Sez.NCT-fg.22** n.ri

11/3 D/8 rc€27.128,00

Dalla perizia agli atti si evince che la scheda catastale che individua l'unità immobiliare in oggetto non riporta una porta di collegamento fra il magazzino e la zona uffici.

Si evidenzia che l'immobile in oggetto era locato alla società xxxxx in forza di contratto della durata di anni sei con decorrenza dal 02.11.2010 e scadenza il 02.11.2016, con canone annuo di €.60.000,00. La società conduttrice ha espressamente dichiarato di liberare l'immobile entro 8 mesi dall'aggiudicazione senza oneri per il fallimento e su richiesta dell'aggiudicatario e ha contestualmente contestato il mancato rinnovo del contratto da parte degli organi della procedura.

Dalla perizia agli atti si evince che la scheda catastale che individua l'unità immobiliare in oggetto non riporta una tramezza di divisione, una porta ed alcune finestre della zona area ristoro, ed una diversa destinazione di alcuni locali in lato Nord indicati rispettivamente come w.c. ed officina mentre risultano essere uffici, inoltre non riporta i due locali esistenti nel deposito aperto.

Si precisa che i due corpi di fabbrica con relativa corte pertinenziale (lotto A e B già venduto) risultano attualmente divisi da una staccionata con rete metallica elettrosaldata che non risulta avere ottenuto l'autorizzazione da parte del Comune di Castenedolo.

Il perito ha inoltre evidenziato quanto segue:

- la mappa catastale del comune di Castenedolo riporta che fra l'immobile distinto con il mapp. 11 del fg.22 e l'immobile distinto con il mapp. 134 del fg.16 esiste una striscia d'area individuata con il mapp. 231 del fg.22 di HA 0.09.10 che risulta classificata come reliquato Acque Esistente. Striscia d'area che nella Mappa del Cessato Catasto Terreni fg.27 del Comune di Castenedolo non risultava riportata;

- la mappa catastale del Comune di Castenedolo riporta che a Nord di detta striscia d'area distinta con il mapp. 231 del fg.22 e parallelamente alla stessa su porzione della corte di pertinenza distinta con il mapp. 134 del fg.16 una strada-capezzagna indicata con il tratteggio, sulla quale viene effettivamente

esercitata dall'imprenditore agricolo del fondo confinante ad Ovest con l'immobile oggetto di valutazione, una servitù di transito con mezzi agricoli.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Caini Fiorenzo ed allegata agli atti, 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 Dott. Paolo Cherubini, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive indicata al successivo punto 2.
- 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. Paolo Cherubini, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F.
- e) **Le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro, calcolate a norma di legge, trascrizione, e voltura catastale, oneri notarili, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- f) Le spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno a carico del Fallimento.
- 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 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.

2) Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive, in via Ugo La Malfa 4, Brescia, **entro le ore 11.00 del giorno 23 febbraio 2017.**

Sulla busta dovrà essere indicato, dal notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del Giudice Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA;

dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;

2) sommaria descrizione del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a

Lotto A: €.742.500,00;

a pena di inefficacia dell'offerta;

4) assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento n.243/11”** dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

5) marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società con i documenti del legale rappresentante munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione.

3) Modalità della vendita

a) prezzo base di vendita pari a

Lotto A: €.742.500,00;

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Dott. Paolo Cherubini presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4, **alle ore 12:00 e seguenti del giorno 24 febbraio 2017**; in caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione. In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio pari a

Lotto A: €.8.000,00,

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 all'Associazione Notarile;

c) le offerte di acquisto dovranno essere presentate come da punto 2). In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

d) entro **120 (centoventi) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a **“Fallimento n. 243/11”** da consegnare al Curatore, Dott. Franco Baiguera, presso il suo studio in Brescia, Via San Giovanni Bosco 1/E (tel. 030.2425912); **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**

e) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Paolo Cherubini, previa autorizzazione del G. D..

4) Pubblicità

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

- 1) pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alla pagine Internet di cui al punto 2);
- 2) 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 in formato non modificabile dall'utente;
- 3) Notifiche di legge.

Brescia,

**Curatore Fallimentare
Dott. Franco Baiguera**

