

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

Tel.: 030.22.28.49 - Fax.: 030.22.42.37
info@anpebrescia.it

**TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO n. 107/13 (pr. 1057/13)**

XXXXXX

XXXXXX

XXXX

**Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali
Curatore: Dott. Mirta Bertolazzi**

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
VI vendita in busta chiusa lotti 1, 2, 3**

La sottoscritta Dott. Mirta Bertolazzi, Curatore del fallimento in epigrafe indicato,

premesse

- che il programma di liquidazione prevede la vendita di una serie di immobili in Casto, sotto distinti in lotti;
- che quasi tutte dette unità immobiliari, inserite in un complesso contenente vari corpi di fabbrica, con parti ad uso abitativo, ad uso ufficio e ad uso produttivo, come emerge dalla originaria perizia redatta dall'Ing. Mario Biserni, tecnico della procedura, risultano attraversate da rogge facenti parte dell'originario reticolo idrico e ora non più esistenti perché convogliate in un nuovo reticolo idrico;
- che, in particolare, come emerso con chiarezza in seguito, le aree corrispondenti a dette rogge - che risultano individualmente accatastate - si riferiscono ad aree demaniali che erroneamente sono state trasferite in capo alla fallita, trattandosi appunto di proprietà del Demanio;
- che, riscontrati poi i dinieghi da parte dell'Agenzia del Demanio alla sdemanializzazione di dette aree a seguito di pratiche inoltrate da un precedente proprietario degli immobili interessati dalle rogge (2004) e dal Comune di Casto (2013), si ritiene allo stato ragionevolmente non percorribile la procedura di sdemanializzazione;
- che, tenuto conto del nuovo scenario di mercato e del fatto che gli immobili in capo al fallimento presentano il "limite" di sorgere sulle rogge è stata disposta una integrazione di perizia, ad opera dell'Ing. Ignazio Biserni, ridefinendo i valori degli immobili, considerati come base d'asta per il 1° esperimento di vendita;
- che il Curatore procede ora con un sesto esperimento di vendita degli immobili in Casto intestati alla società fallita, come sotto indicato, ad eccezione dei seguenti mappali che corrispondono a rogge di proprietà del Demanio:
 - ° mapp. 2255;
 - ° mapp. 2256;
 - ° mapp. 2257 sub.1, sub.2, sub.3;
 - ° mapp. 2258;
 - ° mapp. 2259 sub.1, sub. 2, sub.3;

- che per ogni immobile posto in vendita è indicata, ove presente, "l'interferenza" con le rogge;
- che tutti gli immobili risultano liberi;

Lotto n.1:

In **Comune di Casto** (Bs), via Malpaga nn.60/62 - **piena proprietà** di appartamento posto a piano primo con ampio ingresso che immette in tutti i locali, soggiorno con cucina, sala, due camere, un bagno, un ripostiglio, veranda e balcone, il tutto censito

al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg.1** n.ri

463/2 cat.A/3 cl.2^ vani 5 rc€.201,42

il tutto così come pervenuto alla fallita in forza di atto di compravendita in data 16.10.2008 nn.82383/23240 rep. Notaio Zampaglione nel quale la fallita si dichiarava a conoscenza dello sconfinamento degli immobili in oggetto su aree di proprietà demaniale.

Si precisa che nella superficie dell'immobile in oggetto è compresa la fascia corrispondente all'area di proprietà del demanio (benché formalmente intestata alla fallita) identificata al mappale 2257 sub. 2 di mq.31 soprastante ad una roggia ormai non più esistente.

Si evidenzia inoltre che, per il vincolo di pertinenzialità tra l'unità in oggetto e quella di cui al sub 12, che la fallita dichiara di costituire a favore del Comune di Casto nell'atto di compravendita sopra citato, il Comune di Casto ha concesso con specifico atto scritto il nulla osta alla vendita separata dei suddetti immobili e la cancellazione di tale vincolo.

Lotto n.2:

In **Comune di Casto** (Bs), via Malpaga nn.60/62 - **piena proprietà** di immobile posto a piano primo accatastato come ufficio, che comprende un ingresso che immette in tutti i locali, soggiorno con cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio e un balcone, il tutto censito

al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg.1** n.ri

463/3 cat.A/10 cl.2^ vani 4,5 rc€.883,14

il tutto così come pervenuto alla fallita in forza di atto di compravendita in data 16.10.2008 nn.82383/23240 rep. Notaio Zampaglione.

Lotto n.3:

In **Comune di Casto** (Bs), via Malpaga nn.60/62 - **piena proprietà** di immobile posto a piano primo accatastato come ufficio che comprende un ingresso che immette in tutti i locali, soggiorno con cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone, e sottotetto senza servizi e riscaldamento situato sopra gli appartamenti/uffici di cui ai mapp. 463 subb. 2, 3, 4, il tutto censito

al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg.1** n.ri

463/4 cat.A/10 cl.2^ vani 5 rc€.981,17

463/6 cat.C/2 cl.2^ mq.266 rc€.93,42

il tutto così come pervenuto alla fallita in forza di atto di compravendita in data 16.10.2008 nn.82383/23240 rep. Notaio Zampaglione nel quale la fallita si dichiarava a conoscenza dello sconfinamento degli immobili in oggetto su aree di proprietà demaniale.

Si precisa che nella superficie dell'immobile di cui al sub.4 è compresa la fascia corrispondente all'area di proprietà del demanio (benché formalmente intestata alla fallita) identificata al mappale 2259 sub. 2 di mq.12 soprastante ad una roggia ormai non più esistente.

Si precisa inoltre che nella superficie dell'immobile di cui al sub.6 sono comprese la fasce corrispondenti alle aree di proprietà del demanio (benché formalmente intestate alla fallita) identificate ai mapp. 2257 sub. 3 di mq.20 e mapp. 2259 sub 3 di mq.10, soprastanti a rogge ormai non più esistenti.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa e successiva integrazione redatte dall'Ing. Mario Biserni e nell'ulteriore integrazione redatta dall'Ing. Ignazio Biserni ed 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 seguente procedura.

1) Condizioni della vendita

a) La vendita avverrà a cura del Notaio Dott. Caterina Pittiani, mediante la presentazione di offerte irrevocabili di acquisto 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. Caterina Pittiani, 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 gravanti sui beni.

d) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F.

e) **Tutte 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, cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, oneri notarili, marche da bollo, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**

f) la vendita avviene con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili in questione, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio specificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Mario Biserni, nella sua integrazione del 08/03/2016 e nella successiva integrazione di perizia dall'Ing. Ignazio Biserni del 11/05/2018, e successive note del 18/02/2019 cui si rinvia, anche in ordine alle problematiche inerenti la presenza delle rogge demaniali. 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 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 15 DICEMBRE 2020.**

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; le offerte dovranno essere fatte personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il soggetto offerente che voglia avvalersi di una società di leasing per l'acquisto dell'immobile dovrà dichiararlo nell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà essere il conduttore dell'immobile oggetto dell'offerta, con contratto di leasing da stipularsi contestualmente al rogito notarile. Qualora per qualsiasi motivo l'offerente non ottenesse il leasing e non fosse in grado di adempiere nei termini indicati nel bando perderà la cauzione;

2) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia dell'offerta

Lotto n. 1: €. 12.110,00;

Lotto n. 2: €. 9.980,00;

Lotto n. 3: €. 11.640,00;

3) assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento n. 107/13”** dell'importo della cauzione pari al **10% del prezzo offerto;**

in caso di mancata aggiudicazione, detti assegni saranno restituiti immediatamente.

4) 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 almeno pari a

Lotto n. 1: €. 12.110,00;

Lotto n. 2: €. 9.980,00;

Lotto n. 3: €. 11.640,00;

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. Caterina Pittiani presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4, **alle ore 10:00 e seguenti del giorno 17 DICEMBRE 2020;** con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet www.anpebrescia.it l'orario esatto in cui verrà bandita l'asta.

Al fine di consentire il rispetto della normativa vigente in tema di salute ed igiene pubbliche, si chiede agli offerenti di attendere nel piazzale/parcheggio antistante la sala d'asta, mantenendo la distanza interpersonale di almeno 1 metro, la convocazione da parte del personale di ANPE. Alla sala d'asta potrà accedere esclusivamente il soggetto partecipante alla gara, i cui dati saranno riportati all'interno della busta contenente l'offerta.

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 pari a:

Lotto n. 1: €. 500,00 con primo rilancio obbligatorio;

Lotto n. 2: €. 500,00 con primo rilancio obbligatorio;

Lotto n. 3: €. 500,00 con primo rilancio obbligatorio;

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;

- 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) l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario irrevocabile e con valuta fissa a favore del beneficiario non posteriore al sessantesimo giorno dall'aggiudicazione, sul c/c intesto al **“Fallimento n. 107/13”** IBAN IT55P031111127000000053962 entro il termine di **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione o, per coloro che dichiareranno di contrarre apposito mutuo ipotecario o contratto di leasing per l'acquisto, contestualmente al rogito notarile da effettuarsi comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione; **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 Incaricato Dott. Caterina Pittiani, previa autorizzazione del G.D.;
- f) 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: 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;

4) Pubblicità

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

- 1) Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) pubblicazione sul Giornale di Brescia e Brescioggi di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alla pagine Internet di cui al punto 3);
- 3) pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verranno messe a disposizione le citate perizie di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 4) notifiche di legge via PEC.

Per la visita degli immobili contattare il curatore dott.ssa Mirta Bertolazzi, mirta.bertolazzi@studiobertolazzi.com, telefono 030/20042002.

Brescia,

Il Curatore Fallimentare
dott. Mirta Bertolazzi