

TRIBUNALE DI BRESCIA

FALLIMENTO n. 26/2013

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia La Malfa

Curatore: Dott.ssa Erika Gentili

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE

La sottoscritta **Dott.ssa Erika Gentili**, Curatore del fallimento in epigrafe,

P R E M E S S O C H E

la società in fallimento dispone di beni immobili, come di seguito individuati:

Lotto Unico

Piena proprietà

Fiesse (BS), Via Roma n. 1 – Unità residenziale posta al piano rialzato e seminterrato con sottotetto non abitabile, piccola terrazza e autorimessa al piano seminterrato identificate al

Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. NCT, fg. 13,

- mapp. 3, sub. 6, cat. A/2, cl. 4, vani 8,5, R.C. Euro 368,75

- mapp. 3, sub. 7, cat. C/6, cl. 4, 32 mq, R.C. Euro 44,62

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla perizia agli atti si segnala che dall'autorimessa si accede al cortile pertinenziale indiviso con gli altri subalterni della particella tre. Allo stato attuale il cortile appare fisicamente diviso mediante recinzione mentre non risulta catastalmente frazionato. Il perito rileva che la presenza della recinzione, che di fatto determina un uso esclusivo dell'area condominiale da parte delle sole particelle 3/6 e 3/7 potrebbe determinare un possibile contenzioso con i proprietari della particella 3/5. La regolarizzazione dell'area potrà essere effettuata tramite frazionamento, il costo stimato per la pratica dal perito è di circa 1.500 Euro.

Si segnala che internamente all'immobile sono presenti ampie zone di muffa sulle pareti e soffitti delle camere con una zona in cui l'intonaco si è staccato mostrando il laterizio sottostante, a causa di persistenti infiltrazioni meteoriche causate da perdite nel tetto.

Non risulta essere stata richiesta l'autorizzazione all'abitabilità e quindi agibilità.

L'immobile risulta occupato senza titolo.

<u>Prezzo Base d'asta</u>	Euro 30.000,00
<u>Rilancio minimo obbligatorio</u>	Euro 1.000,00

La Procedura ha già ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto pari ad Euro 30.000,00 e, di conseguenza, non saranno accettate offerte inferiori al prezzo-base indicato.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'ing. Cucchi Dario ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Visto l'art. 107, come richiamato dall'art. 182, della L.F., il Curatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

1) Condizioni della vendita

- a) Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere, direttamente presso il Curatore Dott.ssa Erika Gentili entro 90 giorni.
- b) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Curatore provvederà a richiedere la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli.
- c) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F.
- d) **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato, Dott. Giovanni Posio, nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 1.000,00, 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.**
- e) **Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno poste a carico dell'acquirente.**
- 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 di vario genere quant'altro, anche se occulte o comunque non evidenziate 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;

- g) 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 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;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

2) Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto per la vendita dovranno essere presentate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento **presso S-Mart Srl, Via Solferino n. 24, Brescia (tel 030/5780453), entro le ore 12.00 del giorno 25 settembre 2023.**

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, certificato di stato civile se coniugato estratto dell'atto di matrimonio, recapito telefonico nonché indirizzo di posta elettronica 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 minorenni, 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) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore valore complessivo di base d'asta indicato, pari a

Lotto Unico: euro 30.000,00;

a pena di inefficacia dell'offerta;

3) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 26/2013" per l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

4) marca da bollo di €.16,00, fotocopia del documento di identità dell'offerente, del codice fiscale, stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, ovvero visura camerale aggiornata a non più di 20 giorni prima della data della vendita 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 Unico: euro 30.000,00;

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. Giovanni Posio, presso il suo domicilio eletto in S-Mart S.r.l., in Via Solferino n. 24 a Brescia, **alle ore 12.30 e seguenti del giorno 26 settembre 2023**; 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 di

Lotto Unico: euro 1.000,00;

nell'ipotesi che 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 ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della Procedura. In entrambe le situazioni, comunque il Curatore potrà sospendere la vendita, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 107 – IV comma L.F.

c) In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

d) il Curatore sottoporrà l'aggiudicazione agli organi della procedura concordataria per ottenere l'autorizzazione alla relativa cessione;

e) ove gli organi della procedura autorizzassero la cessione, verrà dato corso, da parte del Curatore al trasferimento degli immobili aggiudicati avanti al Notaio incaricato, dott. Giovanni Posio;

f) entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;

g) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio dott. Giovanni Posio, previa autorizzazione del G.D.;

h) le spese relative al trasferimento di proprietà sono a carico dell'acquirente, con le modalità da concordare direttamente con il Notaio Dott. Giovanni Posio;

i) ai partecipanti che non risulteranno aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'importo depositato per la partecipazione alla gara;

l) Si evidenzia che la vendita è soggetta a imposte di legge, integralmente a carico della parte acquirente, così come le spese tutte dei relativi atti per il trasferimento e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

m) Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi altra informazione è possibile rivolgersi al Curatore Dott.ssa Erika Gentili, con studio in Manerbio (BS) via Cremona n. 10 (Complesso Europalace 2° P) – Tel-Fax 0309383421 – erika.gentili@studiogelmini.it;

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto indicato in premessa.

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 di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto 3),
3. pubblicità telematica sui siti www.bresciaonline/astefallimentari, www.astegiudiziarie.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 Curatore
Dott.ssa Erika Gentili