

**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 PORDENONE
FALLIMENTO n. 73/2015 (133/17)
XXXXXX**

**Giudice Delegato: dott.ssa Roberta Bolzoni
Curatore: dott.ssa Maria Franziska Fiori**

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

Il sottoscritto Maria Franziska Fiori, Curatore del fallimento in epigrafe,
premesse

che il programma di liquidazione prevede la vendita di un immobile così catastalmente censito:

piena proprietà in Comune di **BERZO INFERIORE**, via Caduti n.18, unità immobiliare sviluppantesi su tre piani fuori terra ed una interrato censito al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Berzo Inferiore con il mappale del Foglio 4

n. 5072 - V.le Caduti, piano S1-T-1-2 – Categoria **B/5** – Classe **U**
- Metri cubi 4.326 – Rendita euro 2.457,60

Con le proporzionali quote delle parti comuni, così come pervenuto alla società fallita in forza dell'atto di compravendita in data 29 aprile 2011 rep. n.28858/8845.

Si tratta di un edificio realizzato ed ampliato con destinazione RSA (residenza sanitaria assistenziale) sviluppantesi su tre piani fuori terra ed uno interrato avente una superficie coperta di circa mq. 325.

L'immobile è attualmente libero.

La costruzione dell'immobile è iniziata in data 04 settembre 1963 in conformità alla licenza edilizia del 31 marzo 1964 e completato con vari interventi:

in conformità a deliberazioni della Giunta Comunale n.335 del 09 ottobre 1992 n.53 del 22 gennaio 1993 – concessione gratuita n.770 – p.e. n.816 del 01 febbraio 1993 – c.e. gratuita n.810, p.e. n.869 del 17 settembre 1993 – c.e. gratuita n.814, p.e. n.874 del 28 settembre 1993 – deliberazione della G.C. n. 162 del 28 aprile 1995 – deliberazione della G.C. n.117 del 28 novembre 2001 – deliberazione della G.C. n. 53 del 04 luglio 2005 – c.e. in sanatoria n.13 del 04 ottobre 2000.

Dalle informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Berzo Inferiore si rileva che sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità:

in data 15 maggio 1970;

in data 10 giugno 1997 relativo alla p.e. n.816 e 869.

Il perito dichiara la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale per le seguenti motivazioni:

- Al piano terra la sala da pranzo è stata divisa in due spazi con una parete in cartongesso e utilizzati uno come aula di apprendimento e il restante spazio passaggio comune
- Al piano interrato sono state rimosse due pareti una per ampliare la palestra e la seconda per un diverso utilizzo del luogo di culto e della precedente camera ardente; questo locale è attualmente utilizzato come spazio uso bar.

Le opere realizzate in difformità che consistono nel frazionamento di un locale al p.t. e la rimozione di due tavolati al piano seminterrato rientrano nella fattispecie degli abusi minori per i quali non sussistono le limitazioni e gli impedimenti al traffico giuridico degli immobili né le limitazioni di cui all'art.46 del citati DPR 380/2001.

Ciò ovviamente non esime il futuro proprietario dall'obbligo di regolarizzazione mediante istanza di sanatoria la quale sarà soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 258,00.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica e ricade in classe F con un indice di prestazione energetica pari a 64,32 KW/m3.a.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Roberto Minessi ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Visto l'art. **107 comma 1** 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.ssa Roberta Rotondo, 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.ssa Roberta Rotondo 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) **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, oneri notarili, **così come la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- e) 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 26 settembre 2019.**

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 ad **euro 220.000,00** (duecentoventimila/00), a pena di inefficacia dell'offerta;

4) assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n.73/2015 – Tribunale di Pordenone"** dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente.

La cauzione sarà invece incamerata a titolo di danno in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita;

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 **euro 220.000,00** (duecentoventimila/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.ssa Roberta Rotondo presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4, **alle ore 12:00 e seguenti del giorno 27 settembre 2019**;

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 **euro 2.200,00** (duemiladuecento)

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 **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a **"Fallimento n. 73/2015 – Tribunale di Pordenone"** da consegnare al Curatore, dott.ssa Maria Franziska Fiori, presso il suo studio in Motta di Livenza, via L. Lucchesi 2/A oppure in Treviso, viale Appiani 26; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**

e) Si precisa che 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: in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita;

f) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio dott.ssa Roberta Rotondo previa autorizzazione del G.D.;

4) Pubblicità

Il curatore provvederà almeno **45 giorni** prima della data della vendita a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) pubblicazione sul Giornale di Brescia e Bresciaoggi di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alla pagine Internet di cui al punto 2);
- 3) 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;
- 4) Notifiche di legge;

Motta di Livenza-Pordenone, lì 8 luglio 2019

Il Curatore Fallimentare
dott.ssa Maria Franziska Fiori