

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

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO n. 174/18 (pr. 73-19)
IL GABBIANO SRL
con sede a Brescia in via Rodi n. 5
C.F. 028100001701

Giudice Delegato: Dott. Andrea Giovanni Melani

Curatore: Dott. Mauro Bonera

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

V vendita Lotti 6-7 Brescia (lotti di perizia 2-3)

IV vendita Lotto 8 Lograto (BS) (lotti 4-6 della perizia) invito a formulare offerte migliorative

Il sottoscritto Dott. Mauro Bonera, curatore del fallimento in epigrafe indicato,

P R E M E S S O

Che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

LOTTO 6 (Lotto 2 della perizia di stima)

Piena proprietà.

In Comune di Brescia, angolo fra via Metastasio e via Manara.

Trattasi di negozio al rustico posto a piano terra e deposito a piano primo interrato facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzina Ada".

Il tutto censito al

Catasto dei Fabbricati con il mappale della Sez.NCT-Fg.80

mapp. 342/4, in corso di costruzione

mapp. 342/20, Cat. C/2, classe 7, mq. 53, R.C. € 175,18

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

L'immobile è pervenuto in capo alla fallita in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Garioni del 28.06.2007 nn.48714/21282;
- atto di compravendita a rogito Notaio Garioni del 04.06.2009 nn.53.587/24.796.

Al momento del sopralluogo l'immobile di cui al sub.4 e quella adiacente (sub 5 –oggetto di vendita del lotto 7) risultano ancora unite in quanto non ancora realizzata la tramezza di separazione.

All'esterno del piano terra, nei lati Nord e Ovest, vi è un'area scoperta pavimentata che compete in via esclusiva all'unità in esame.

Il negozio ed il deposito non sono collegati direttamente ma vi è la predisposizione per farlo.

Il fabbricato nel quale sono ricomprese le unità oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- P.d.C. n. 35381/2007 del 09.12.2008 per nuova costruzione, previa demolizione, a destinazione direzionale/commerciale e residenziale;
- DIA presentata il 06.11.2009 prot. 61454 in variante;
- P.d.C. n. 49014/2010 del 03.11.2010 per variante per diversa altezza del fabbricato;
- DIA presentata il 09.05.2011 prot. 36587 in variante;
- Comunicazione di Attività Edilizia Libera presentata il 14.12.2011 prot. 96494;
- P.d.C. in sanatoria n. 96496/2011 del 07.03.2012 per completamento tramezzature interne e realizzazione finestra.
- DIA presentata il 05.10.2012 prot. 84634;
- DIA presentata il 29.03.2013 prot. 34078.

Per detti immobili non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Gli immobili risultano liberi.

L'area su cui è sorto il condominio è interessata dalla Convenzione Urbanistica stipulata dalla Fallita con il Comune di Brescia, con atto in data 14 marzo 2014 n. 64.622/32.463 di repertorio del Notaio Aldo Garioni, registrato a Brescia, Agenzia delle Entrate n.2, in data 24 marzo 2014 al n.2942 serie 1T, trascritto a Brescia in data 25 marzo 2014 ai n.ri 9565/6465. Per i dettagli si rinvia alla relazione di stima.

LOTTO 7 (Lotto 3 della perizia di stima)

Piena proprietà.

In **Comune di Brescia**, angolo fra via Metastasio e via Manara.

Trattasi di negozio al rustico posto a piano terra e box auto a piano secondo interrato facenti parte di un complesso condominiale denominato "Palazzina Ada".

Il tutto censito al

Catasto dei Fabbricati con il mappale della **Sez.NCT-Fg.80**

mapp. 342/5, in corso di costruzione

mapp. 342/43, Cat. C/6, classe 7, mq. 15, R.C. € 79,79

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

L'immobile è pervenuto in capo alla fallita in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Garioni del 28.06.2007 nn.48714/21282;
- atto di compravendita a rogito Notaio Garioni del 04.06.2009 nn.53.587/24.796.

Al momento del sopralluogo l'immobile di cui al sub.5 e quella adiacente (sub 4 –oggetto di vendita del lotto 6) risultano ancora unite in quanto non ancora realizzata la tramezza di separazione.

All'esterno del piano terra, nei lati Sud e Ovest, vi è un'area scoperta pavimentata che compete in via esclusiva all'unità in esame.

Il fabbricato nel quale sono ricomprese le unità oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- P.d.C. n. 35381/2007 del 09.12.2008 per nuova costruzione, previa demolizione, a destinazione direzionale/commerciale e residenziale;
- DIA presentata il 06.11.2009 prot. 61454 in variante;
- P.d.C. n. 49014/2010 del 03.11.2010 per variante per diversa altezza del fabbricato;
- DIA presentata il 09.05.2011 prot. 36587 in variante;
- Comunicazione di Attività Edilizia Libera presentata il 14.12.2011 prot. 96494;

- P.d.C. in sanatoria n. 96496/2011 del 07.03.2012 per completamento tramezzature interne e realizzazione finestra.
- DIA presentata il 05.10.2012 prot. 84634;
- DIA presentata il 29.03.2013 prot. 34078.

Per detti immobili non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Gli immobili risultano liberi.

L'area su cui è sorto il condominio è interessata dalla Convenzione Urbanistica stipulata dalla Fallita con il Comune di Brescia, con atto in data 14 marzo 2014 n. 64.622/32.463 di repertorio del Notaio Aldo Garioni, registrato a Brescia, Agenzia delle Entrate n.2, in data 24 marzo 2014 al n.2942 serie 1T, trascritto a Brescia in data 25 marzo 2014 ai n.ri 9565/6465. Per i dettagli si rinvia alla relazione di stima.

LOTTO 8 (Lotti 4-6 della perizia di stima)

Piena proprietà.

In Comune di Lograto (BS) – Via M. Rocco n. 55

Trattasi di appartamento bilocale posto al piano primo e secondo della palazzina denominata “Francesca” ed autorimessa posta al piano interrato della palazzina denominata “Francesca”.

Il tutto censito al

Catasto dei Fabbricati con il mappale della **Sez. NCT - Fg. 8**

mapp. 491/15, Cat. A/2, classe 5, vani 3,5, R.C. € 271,14

mapp. 491/29, Cat. C/6, classe 3, mq. 18, R.C. € 29,75

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il fabbricato nel quale sono ricomprese le unità oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

D.I.A. prot. 4655 del 29/11/2007;

D.I.A. in variante prot. 740 del 19/02/2008;

D.I.A. prot. 2292 del 21/04/2009;

Certificato di agibilità prot. 3592 del 15/09/2009 rilasciato in data 24/09/2009.

Le unità immobiliari sono locate ed utilizzate da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (4+4) del 01.02.2018 (canone annuo pari ad euro 4.560).

Visto l'art. 107 della L.F., il curatore propone la cessione del complesso immobiliare secondo la seguente procedura.

1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1.A) La vendita avverrà a cura del notaio **dott. Francesco Ambrosini**, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE) come da modalità indicate al successivo punto 2.
- 1.B) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere (a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo: imposte, Iva se dovuta, ecc...) inerente e presentarsi presso lo studio del Notaio dott. Francesco Ambrosini, per la stipula dell'atto di vendita.
- 1.C) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- 1.D) **Le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro e/o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili,

saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

- 1.E) Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico del Fallimento.
- 1.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 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.

2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a Brescia in via Ugo La Malfa n. 4 presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 4 DICEMBRE 2023**. Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE** essere allegati alle offerte:

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora nella busta venisse inserita un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti all'ANPE entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione).
Per i cittadini stranieri: è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale **AGGIORNATA** a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- assegno cauzionale non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 174/2018" pari al 10% del prezzo offerto** e fotocopia dello stesso.

Si precisa che il prezzo offerto, non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, a:

LOTTO 6: €. 66.060,00;

LOTTO 7: €. 75.608,00;

LOTTO 8: €. 45.000,00 *pari all'offerta irrevocabile d'acquisto già a mani della curatela fallimentare;*

3 - MODALITÀ DELLA VENDITA

3.A) prezzo base di vendita pari a

LOTTO 6: €. 66.060,00;

LOTTO 7: €. 75.608,00;

LOTTO 8: €. 45.000,00 *pari all'offerta irrevocabile d'acquisto già a mani della curatela fallimentare;*

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

3.B) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio Dott. Francesco Ambrosini presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive a Brescia in Via Ugo La Malfa n. 4, alle ore 10:00 e seguenti del **giorno 5 DICEMBRE 2023**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet www.anpebrescia.it l'orario in cui verrà bandita l'asta.

3.C) 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 di **€. 500,00 (per Lotti con base d'asta da € 0,01 ad € 49.999,99), €. 1.000,00 (per Lotti con base d'asta da €. 50.000,00 ad € 99.999,99), €. 2.000,00 (per Lotti con base d'asta da €. 100.000,00 ad € 199.999,99), €. 5.000,00 (per Lotti con base d'asta da €. 200.000,00 ad € 499.999,99), €. 10.000,00 (per Lotti con base d'asta pari o superiore ad €. 500.000,00).**

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;

3.D) in caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

3.E) entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a **"Fallimento n. 174/2018"** da consegnare al Curatore, dott. Mauro Bonera, con studio in Brescia - Via Diaz n.9 (tel. 030/295678).

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;

3.F) 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;

3.G) **per la visita agli immobili** oggetto del presente avviso di vendita contattare il curatore dott. Mauro Bonera, con studio in Brescia - Via Diaz n.9 (tel. 030/295678 e-mail: bonera@bonerastudio.it).

4 - PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà almeno 30 giorni prima della data della vendita a rendere pubblica la stessa tramite:

- 4.A) Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 4.B) pubblicazione su Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto 4.C);
- 4.C) 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.D) notifiche di legge.

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- ***la lettura della relazione peritale;***
- ***l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.***

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Brescia,

Il curatore

Dott. Mauro Bonera