

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE SPEC. IMPRESA**

*Fallimento: Zafra Marmi S.r.l - n° 201/19 del 04.10.2019*

*Fallimento nuovo rito con Comitato Creditori*

*Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali*

*Curatore: Dott. Vaifro Calvetti*

\*\*\*

**ISTANZA PER LA VENDITA DI IMMOBILI TRAMITE**  
**L'ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**  
**(art. 104 ter c. 9° L.F.)**

Ill.mo Signor Giudice delegato,

il sottoscritto *Dott. Vaifro Calvetti*, Curatore del fallimento suindicato,

**PREMESSO CHE**

- in data 25.02.2020 è stato redatto e successivamente depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia l'inventario previsto dall'art. 87 L.F., dal quale risultano immobili di proprietà del fallito in Comune di Rezzato (Bs) e di Brescia (**Allegato 1**);
- il valore complessivo degli immobili risulta di € 2.300.982,60.= (duemilionitrecentomilanovecentoottantadue virgola sessanta), secondo la relazione tecnico-estimativa dell'Arch. Paolo Pozzaglio, depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Brescia in data 26.04.2023;
- parte degli immobili sono già stati oggetto di vendita: il Lotto 1 in comune di Rezzato è stato aggiudicato con asta del 15.09.2023 e successivo atto notarile in data 4.10.2023, al prezzo di € 1.710.000,00.
- i beni immobili di piena proprietà dei falliti, rinvenuti durante le operazioni di



inventario e che residuano ancora da vendere, sono stati suddivisi nei seguenti lotti, di cui si indica il valore di perizia:

**LOTTO 2:**

**Prezzo base: € 23.000,00.**

**Bene con diritto di proprietà superficiale della società “Zafra Marmi S.r.l.” in comune di Brescia:**

A) Quota pari al 100% (cento per cento) della proprietà superficiale di un'unità immobiliare inserita in un complesso immobiliare coeso (autorimessa multipiano), ubicata in Comune di Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 38, censito al Catasto fabbricati dello stesso Comune, Sez. NCT, foglio 137, particella 337, sub. 487, Categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 10, superficie mq. 16, rendita € 85,73. Proprietario dell'area è il Comune di Brescia, codice fiscale 00761890177.

- la curatela aveva sinteticamente indicato nel Programma di liquidazione, redatto ex art. 104 ter L.F., che tutti i beni immobili di proprietà della società fallita, suddivisi nei lotti individuati in perizia, saranno posti in vendita mediante procedure competitive ex art. 107 L.F., anche avvalendosi di soggetti specializzati incaricati, previa richiesta di autorizzazione al Giudice delegato, il tutto garantendo il rispetto della trasparenza delle procedure e l'adeguatezza delle forme di pubblicità;
- in data 15.09.2023, a seguito di autorizzazione della S.V. Ill.ma del 01.08.2023, si è tenuto il primo esperimento d'asta, che ha visto l'aggiudicazione del Lotto 1, mentre l'esperimento è andato deserto per il Lotto 2 causa la mancanza di offerte;
- la curatela ritiene quindi opportuno procedere ad un secondo esperimento di



alienazione degli immobili sopra descritti con il sistema della vendita tramite gara, attraverso l'A.N.P.E. (Associazione Notarile per le Procedure Esecutive) di Brescia, stabilendo le seguenti modalità che saranno analiticamente esposte nel "Bando di vendita di beni immobili – II^ vendita in busta chiusa" redatto da A.N.P.E. :

- 1) la vendita avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili in questione, il tutto come meglio specificato nella perizia redatta dall'Arch. Paolo Pozzaglio depositata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Brescia in data 26.04.2023;
- 2) l'importo complessivo del prezzo per il Lotto 2 ammonta ad € 23.000,00 (euro ventitremila/00), secondo la relazione tecnico-estimativa dell'Arch. Paolo Pozzaglio e commissionata dal sottoscritto curatore;
- 3) la gara si aprirà al seguente prezzo, ribassato rispetto a quello indicato in perizia, per ogni singolo lotto:
  - Lotto 2: € 17.250,00.Saranno accettate anche offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., modificato con il D.lgs. 27 giugno 2015 n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015 n. 132, inferiori al prezzo base fino al limite di:
  - Lotto 2: € 12.950,00.
- 4) la vendita degli immobili di cui al Lotto 2 è da assoggettare al regime Iva, oltre alle imposte di registro, ipotecarie e catastali di legge;
- 5) le imposte e tutte indistintamente le spese inerenti alla vendita e al trasferimento di proprietà saranno poste a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente e contestualmente



all'atto della vendita;

- 6) le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (inclusi oneri propedeutici e/o accessori) gravanti sugli immobili saranno poste a carico della parte acquirente;
- 7) la vendita avrà luogo presso i locali dell'A.N.P.E. in Brescia – Via Ugo La Malfa n. 4, nel giorno e all'orario che verrà definito e pubblicizzato dall'A.N.P.E.;
- 8) almeno 30 giorni prima della data della vendita si provvederà a rendere pubblica la stessa con la pubblicazione sul Giornale di Brescia (o altro quotidiano locale) di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet dei siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it) su cui sarà fatta la pubblicità telematica e dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima degli immobili. Tali incombenze saranno a carico dell'A.N.P.E.;
- 9) almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte si provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dei dati e dei documenti relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita;
- 10) gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto, relativamente al singolo lotto, presso l'A.N.P.E., entro il giorno antecedente quello fissato per l'udienza di vendita, allegando assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 201/19" a titolo di cauzione per l'importo pari al 10% del prezzo offerto;
- 11) in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con il rilancio minimo obbligatorio



- pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00), superiore all'1% del prezzo base;
- 12) 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;
  - 13) il prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la cauzione già versata, mediante assegno circolare intestato a "Fallimento n. 201/19", da consegnare al curatore entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione;
  - 14) il mancato rispetto di tale termine, per qualunque causa, produrrà la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio e l'incameramento da parte della procedura della cauzione;
  - 15) il bando di vendita sarà notificato a ciascun creditore ammesso al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari;
  - 16) il Comitato dei Creditori, attraverso l'approvazione del Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.F., ha già autorizzato la vendita con le modalità di cui alla presente istanza;

tutto ciò premesso

### **CHIEDE**

- A) che la S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art. 104 ter comma 8° L.F., voglia autorizzare il sottoscritto Curatore alla messa in vendita, per il secondo esperimento, degli immobili intestati alla società "Zafra Marmi S.r.l.", secondo le modalità analiticamente espresse in istanza, in quanto conformi al Programma di liquidazione predisposto ex art 104 ter L.F. ed approvato dal Comitato creditori in data 23.04.2020 e successivamente in data 22.07.2023;
- B) che la S.V. Ill.ma, voglia autorizzare A.N.P.E. Brescia, in persona del legale rappresentante pro tempore, Notaio Camilla Barzellotti (codice fiscale



BRZCLL70L58B157V), quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché proceda al caricamento dei dati e dei documenti relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

C) che la S.V. Ill.ma, voglia autorizzare il sottoscritto curatore a versare a favore di A.N.P.E. Brescia l'importo di euro 100,00 per ogni singolo lotto inserito nel Portale delle Vendite Pubbliche, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015 e successivi in materia.

- **Allegato 1:** Processo verbale di inventario.

Con osservanza.

Darfo Boario Terme, 17 giugno 2024

*Il Curatore*

*(Dott. Vaifro Calvetti)*

