

TRIBUNALE DI BRESCIA

Fallimento L'ALCO S.p.A.

N. 5/2023

Giudice Delegato: dott.ssa Simonetta Bruno

Curatori: dott. V. Galeri, dott. M. Vinti, dott. S. Lancelotti

* * * * *

REGOLAMENTO PER LA FORMULAZIONE

DI OFFERTE MIGLIORATIVE

PER LA CESSIONE DI IMMOBILE IN GHEDI

I sottoscritti dott. Valerio Galeri, dott. Marco Vinti, dott. Stefano Lancelotti, nella loro qualità di Curatori del Fallimento indicato in epigrafe

P R E M E S S O C H E:

- A. con sentenza datata 17 agosto 2023 il Tribunale di Brescia ha dichiarato il Fallimento di L'Alco spa, a seguito del rigetto della domanda di omologazione del Concordato Preventivo, nominando un Collegio di Curatori composto dal dott. Valerio Galeri, dal Dott. Stefano Lancelotti e dal dott. Marco Vinti;
- B. il Fallimento ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto da un soggetto terzo avente ad oggetto la porzione immobiliare ad uso commerciale (di seguito definita anche "l'immobile") sita in Ghedi (BS), Via Cavour 58, identificata al C.F. del predetto Comune ai seguenti identificativi:

Sez. NCT – Foglio 32 – Via Cavour 56/58/60/62:

** Mapp. 954 Cat. D/1 rend. cat. € 50,00#*

** Mapp. 241 Sub. 6 Cat. C/6 classe 3 mq 79 rend. cat. € 126,48#;*

** Mapp. 241 Sub 8 Cat. C/6 classe 3 mq 142 rend. cat. € 227,43#*

** Mapp. 241 Sub 9 Cat. D/8 rend. cat. € 7.942,00#*

** Mapp. 241 Sub 11 Area Urbana*

- C. con istanza depositata in data 25 settembre 2024, il Collegio, sulla base dell'offerta ricevuta, ha richiesto al Giudice Delegato di autorizzare l'apertura del procedimento competitivo ai sensi dell'art. 107 L.F. avente ad oggetto la cessione di quanto sopra;
- D. con provvedimento in data 30 settembre 2024, il Giudice Delegato ha autorizzato l'apertura della procedura competitiva, demandando al Collegio dei Curatori l'effettuazione della medesima;
- E. sulla base del richiamato provvedimento, i sottoscritti Curatori del Fallimento L'ALCO spa procedono, con il presente bando (il "**Bando**"), all'esperienza della procedura competitiva finalizzata alla ricerca di Offerte Migliorative per la cessione dell'immobile citato;
- F. sulla base di quanto precede è interesse della Procedura ricevere offerte irrevocabili d'acquisto migliorative (di seguito, "**Offerte Migliorative**") da parte di società, enti e/o persone fisiche, italiane o estere, (di seguito, "**Offerenti**") al fine di procedere alla cessione dell'Immobile;
- G. è stato pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - nonché su *Bresciaoggi* e *Il Giornale di Brescia* e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it, per estratto – l'avviso per la cessione dell'immobile, con invito agli interessati a formulare offerte migliorative irrevocabili da depositare **entro le ore 10,00 del giorno 20 novembre 2024** presso il Notaio Francesco Ambrosini di Brescia;
- H. con il presente Bando si intendono determinare le condizioni alle quali dovranno attenersi gli Offerenti per la formulazione delle Offerte Migliorative, fatto sempre salvo il potere autorizzativo dei competenti Organi della Procedura, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Tutto ciò premesso, si indicano, qui di seguito, le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli Offerenti per la formulazione delle Offerte Migliorative

1. Identificazione e requisiti essenziali dell'Offerente.

- 1.1 L'Offerta Migliorativa potrà essere formulata da società, enti e/o persone fisiche, italiane ed estere, secondo le modalità e i termini previsti dal presente Bando.
- 1.2 L'Offerta Migliorativa dovrà essere redatta in lingua italiana.

2. Modalità e luogo di presentazione delle Offerte Migliorative

- 2.1 L'Offerta Migliorativa dovrà essere indirizzata a Fallimento L'ALCO spa, Via I Maggio n. 36, 25038 ROVATO (BS), e dovrà essere consegnata in originale **in busta chiusa, priva di**

segni di identificazione, recante la dicitura “*Offerta Migliorativa per immobile in Ghedi*”, **presso lo studio del Notaio Francesco Ambrosini** in Brescia, Via Solferino n. 55M (telefono 0302942043 - 030290504), **entro e non oltre le ore 10,00 del giorno 20 novembre 2024.**

- 2.2 Il recapito dell’Offerta Migliorativa rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga a destinazione nei termini anzidetti. In tal caso faranno fede unicamente le registrazioni eseguite dal Notaio ai sensi del presente Bando.
- 2.3 Si precisa che ai soggetti che hanno già formulato offerta alla Società e sulla base della quale è stata avviata la presente procedura competitiva **E’ FATTO OBBLIGO DI (RI)PRESENTARLA SECONDO I REQUISITI INDICATI NEL PRESENTE BANDO.**

3. Oggetto dell’Offerta Migliorativa

- 3.1 L’Offerta Migliorativa dovrà avere ad oggetto **esclusivamente** la porzione immobiliare ad uso commerciale sita in Ghedi (BS), Via Cavour 58, identificata al C.F. del predetto Comune ai seguenti identificativi:

Sez. NCT – Foglio 32 – Via Cavour 56/58/60/62:

** Mapp. 954 Cat. D/1 rend. cat. € 50,00#*

** Mapp. 241 Sub. 6 Cat. C/6 classe 3 mq 79 rend. cat. € 126,48#;*

** Mapp. 241 Sub 8 Cat. C/6 classe 3 mq 142 rend. cat. € 227,43#*

** Mapp. 241 Sub 9 Cat. D/8 rend. cat. € 7.942,00#*

** Mapp. 241 Sub 11 Area Urbana*

adibita alla vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, costituita da una superficie coperta di slp. mq 535, oltre servizi ed accessori, nonché da un’area esterna scoperta condominiale adibita sia a parcheggio con rispettiva viabilità e accessi carrai sia per il carico/scarico, come meglio identificata e descritta nella perizia estimativa redatta dagli Ingg. Paolo Filippini, Stefano Tortella e Francesco Bocchio disponibile presso i Curatori, che forma parte integrante del presente Bando.

L’immobile è attualmente concesso in locazione in base a contratto in scadenza il 20 marzo 2028.

- 3.2 Non saranno considerate valide (e, pertanto, saranno considerate inammissibili) Offerte Migliorative avente un oggetto diverso da quello indicato al paragrafo 3.1 che precede.

4. Status dei beni e rapporti giuridici e garanzie della Procedura

4.1 La porzione immobiliare è meglio descritta nella documentazione che gli Offerenti **sono onerati di consultare** presso l'Ufficio dei Curatori; in particolare, gli Offerenti sono specificamente onerati di esaminare, prima dell'effettuazione dell'Offerta Migliorativa, la perizia redatta dagli Ingg. Paolo Filippini, Stefano Tortella e Francesco Bocchio, nella quale è descritta la porzione immobiliare, la sua provenienza ed i gravami sulla stessa esistenti, fatti salvi comunque i migliori rilievi eseguibili da ciascun Offerente, con ogni onere e spesa conseguente da considerarsi esclusivamente a suo totale carico.

4.2 La porzione immobiliare verrà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della stipula del contratto di cessione. Eventuali adeguamenti dell'immobile e dei correlati beni alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale, alla normativa urbanistica e/o catastale e, in generale, alle normative vigenti, inclusa la c.d. normativa macchine, saranno a carico dell'acquirente che se ne accollerà ogni obbligazione e ne sopporterà ogni onere e spesa. In particolare:

- quanto agli impianti ed eventuali macchinari facenti parte dell'immobile, l'acquirente dovrà obbligatoriamente effettuare, prima dell'utilizzo, tutti gli adeguamenti previsti dalla normativa vigente necessari per l'utilizzo degli stessi;
- lo smaltimento di eventuali rifiuti e l'eventuale bonifica del sito dovranno essere obbligatoriamente effettuate dall'acquirente secondo le vigenti normative e/o per quanto prescritto e/o prescrivibile e/o ordinato dalle Autorità competenti;

il tutto con totale esonero della Procedura cedente da ogni garanzia e responsabilità.

4.3 La cessione dell'immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; il trasferimento dell'Immobile verrà effettuato a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo da parte dell'aggiudicatario. Le modifiche catastali che si rendessero eventualmente necessarie per acquisire la conformità catastale dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento.

- 4.4 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 e/o mancanza di qualità e/o difformità dell'Immobile nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e/o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo da parte dell'aggiudicatario.
- 4.5 Per tutto quanto non previsto nel presente Bando si applicano le vigenti norme di legge.
- 4.6 La Procedura presterà quindi garanzia esclusivamente in ordine:
- a) all'esistenza dell'immobile, esclusa peraltro ogni garanzia circa i relativi valori ovvero circa eventuali minusvalenze, insussistenze di attivo ovvero sopravvenienze passive;
 - b) all'insussistenza di cause di evizione.

5. Contenuto, modalità e condizioni dell'Offerta Migliorativa.

- 5.1 L'Offerta Migliorativa dovrà essere sottoscritta dall'Offerente, se persona fisica, ovvero dal legale rappresentate dell'Offerente o da procuratore autorizzato, se Ente o persona giuridica; il sottoscrittore dell'Offerta Migliorativa, in ogni caso, dovrà essere munito di ogni e più ampio potere al fine di sottoscrivere tutti gli atti necessari e/o opportuni al perfezionamento dell'Offerta Migliorativa e dell'eventuale successivo contratto di cessione, alla partecipazione alla gara di cui all'art. 7 che segue, alla definizione degli elementi del contratto di cessione nonché per il compimento di tutti gli altri atti e la redazione di tutti i documenti che si dovessero rendere necessari per il perfezionamento delle attività oggetto del presente Bando.

Nel caso di Offerta Migliorativa **formulata da persona fisica** dovranno essere indicati anche il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, dell'Offerente; qualora quest'ultimo risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'Offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'Offerta Migliorativa.

5.2 L'Offerta Migliorativa dovrà contenere, oltre a quanto indicato in altri paragrafi di questo Bando, quanto segue:

- a) esatta indicazione del corrispettivo offerto per l'acquisto dell'immobile. Si fa presente che il prezzo base è pari ad € 290.000,00#, oltre IVA, corrispettivo indicato nell'offerta irrevocabile d'acquisto già ricevuta dai Curatori;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica (ordinaria e/o certificata) ove ricevere le comunicazioni previste dal presente Bando;
- c) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente Bando;
- d) la dichiarazione dell'Offerente di aver preso visione dell'immobile e di aver svolto tutte le opportune verifiche sulla consistenza e lo stato manutentivo dell'immobile, degli impianti e dei macchinari, riconoscendo che tutti gli stessi sono idonei a realizzare le finalità e le attività alle quali l'Offerente intende destinarli nonché di aver esaminato estratto di perizia redatta dagli Ingg. Paolo Filippini, Stefano Tortella e Francesco Bocchio e di considerare quanto precede esaustivo per formulare l'Offerta Migliorativa;
- e) dichiarazione dell'Offerente di accettazione espressa ed incondizionata dei termini e delle condizioni di cui al presente Bando, anche ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.;
- f) dichiarazione dell'Offerente che l'Offerta Migliorativa sarà irrevocabile fino alla data dell'aggiudicazione finale;

5.3 All'Offerta Migliorativa dovranno essere altresì allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'Offerente, se persona fisica;
- se l'Offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se l'Offerente è una persona giuridica o Ente, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri nonché copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del sottoscrittore dell'Offerta Migliorativa;
- assegni circolari non trasferibili ovvero copia dell'esecuzione del bonifico bancario per il versamento della cauzione di cui all'art. 6 che segue.

5.5 **Non saranno ritenute validamente effettuate** eventuali **offerte** che siano **subordinate**, in tutto o in parte, a condizione di qualsiasi genere.

5.6 I Curatori, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere a ciascun Offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell'Offerta Migliorativa.

5.7 Per eventuali richieste di chiarimenti in ordine al presente Bando, gli Offerenti potranno rivolgersi ai Curatori ai seguenti recapiti: Dott. Valerio Galeri – e.mail: v.galeri@brixiadott.it; Dott. Marco Vinti – e.mail: marco@marcovinti.it; Dott. Stefano Lancelotti – e.mail: stefanolancelotti@libero.it;

6. Cauzione

6.1 All'interno dell'Offerta Migliorativa gli Offerenti dovranno inserire, a titolo di cauzione e a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti con l'Offerta Migliorativa e del risarcimento di eventuali danni, assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento L'Alco spa" dell'importo complessivo pari al 10% (dieci) del corrispettivo offerto per l'acquisto dell'immobile ovvero copia del bonifico bancario sul conto corrente intestato a " *TRIBUNALE DI BRESCIA FALLIMENTO L'ALCO SPA N.5 2023*" – IBAN: IT 33 M 06230 11203 000015372640. Si precisa che il bonifico, con causale "*Fallimento L'ALCO spa - versamento cauzione immobile Ghedi*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine del deposito delle Offerte Migliorative. Qualora il giorno fissato per il termine della presentazione delle Offerte Migliorative non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'Offerta Migliorativa sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia infine che anche l'offerente originario, che ha dato impulso alla presente procedura competitiva, dovrà conformare la propria offerta al contenuto del presente Bando e partecipare allo stesso.

6.2 Gli assegni circolari verranno restituiti agli Offerenti non aggiudicatari al momento dell'aggiudicazione provvisoria, mentre per gli Offerenti che avranno versato la cauzione mediante bonifico bancario la restituzione dello stesso avverrà non appena ottenute le relative autorizzazioni dagli Organi della Procedura. Per l'Offerente aggiudicatario la cauzione verrà imputata a deconto del corrispettivo dovuto per la cessione dell'Immobile.

7. Procedura di offerta

- 7.1 **Alle ore 10,15 del giorno 20 novembre 2024**, presso lo Studio del Notaio Francesco Ambrosini in Brescia, Via Solferino n. 55M, il Notaio Ambrosini provvederà all'apertura delle Offerte Migliorative eventualmente pervenute, alla presenza tra l'altro degli Offerenti; il Notaio redigerà il verbale delle operazioni; ogni documento contenuto nelle eventuali Offerte Migliorative verrà siglato dal Notaio. **Gli Offerenti sono onerati di presenziare all'apertura delle buste contenenti le Offerte Migliorative presso lo studio del Notaio Francesco Ambrosini, anche al fine di partecipare alla eventuale gara di cui ai paragrafi che seguono.**
- 7.2 Qualora sia pervenuta più di una valida Offerta Migliorativa, il Notaio procederà a gara tra gli Offerenti per il miglioramento delle condizioni proposte.
- 7.3 In tal caso verrà effettuata una gara che si svolgerà come segue: il Notaio indicherà quale base della gara il corrispettivo maggiore per l'acquisto dell'immobile; ciascuno degli Offerenti potrà quindi effettuare rilanci successivi in aumento di minimi Euro 3.000,00 (tremila/00) del corrispettivo indicato quale base di gara; si procederà ad eventuali rilanci successivi ad opera degli Offerenti secondo le seguenti modalità: ciascun rilancio successivo dovrà avvenire entro e non oltre il termine di 2 minuti dal rilancio effettuato da altro Offerente e l'asta proseguirà sino a quando verrà presentata da un Offerente un'Offerta Migliorativa incrementativa entro il predetto termine di 2 minuti dal precedente rilancio. In assenza di ulteriori rilanci entro tale termine la gara dovrà intendersi conclusa.
- 7.4 Al fine di garantire l'assenza reciproca di condizionamenti tra i vari Offerenti è fatto espresso divieto ai partecipanti alla presente procedura competitiva di scambiarsi informazioni, dati e/o notizie inerenti le Offerte Migliorative e/o le modalità di partecipazione alla presente procedura competitiva o, comunque, adottare pratiche che possano in qualsiasi modo limitare la concorrenza tra i vari partecipanti.

8. Criteri per la scelta del contraente

- 8.1 Esauritasi la procedura indicata all'art. 7.3 che precede, il Notaio procederà all'assegnazione provvisoria all'Offerente che abbia offerto il corrispettivo maggiore per l'acquisto dell'immobile nell'ambito della gara di cui al paragrafo 7.3 che precede, fermo restando che

l'atto di vendita dell'immobile potrà essere stipulato solo a seguito di intervenuta emissione, da parte del Giudice Delegato, di un provvedimento di autorizzazione.

- 8.2 Si precisa che il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 l.f., nonché dichiarare inammissibili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e/o dal presente Bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 l.f..
- 8.3 Ai sensi dell'art. 107, comma 4, 1. fall. **la vendita potrà essere sospesa ove pervenga, prima della stipulazione del contratto definitivo di cessione dell'Immobile, una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10 per cento del corrispettivo offerto dall'aggiudicatario provvisorio.** In tal caso verrà indetta una nuova gara al rialzo, cui potranno partecipare l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo offerente, con le medesime modalità indicate al paragrafo 7.3 che precede.
- 8.4 Il corrispettivo di vendita, al netto della cauzione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della Procedura di cui al punto 6.1, entro 90 giorni dall'aggiudicazione.
- 8.5 Qualora l'aggiudicatario, in difetto di prova di una giusta causa, non si presenti alla stipula dell'atto di vendita nella data concordata con i Curatori, l'aggiudicatario stesso verrà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e la Procedura avrà il diritto di incamerare la cauzione di cui all'articolo 6 che precede.
- 8.6 L'atto di vendita verrà stipulato per atto pubblico del Notaio Francesco Ambrosini, come riportato all'art. 8.1. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di cessione.
- 8.7 In assenza di Offerte Migliorative il Tribunale potrà autorizzare il Fallimento L'ALCO spa alla stipulazione del contratto di cessione dell'immobile all'attuale offerente.

9. Obbligo di riservatezza

I documenti, le informazioni e le verifiche funzionali alla formulazione delle eventuali Offerte Migliorative sono coperti dal dovere di massima riservatezza da parte degli Offerenti.

10. Disposizioni generali

- 10.1 Il presente Bando, la ricezione di Offerte Migliorative e il procedimento di scelta del contraente non comportano alcun impegno da parte del Fallimento L'ALCO spa e/o degli Organi della Procedura e/o del Tribunale a contrarre, né alcun diritto o pretesa, per qualsiasi ragione o causa, in capo agli Offerenti.
- 10.2 Il presente Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio.
- 10.3 Tutte le spese dell'atto di vendita inerenti e/o conseguenti al trasferimento dell'immobile, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) delle spese ed imposte di registrazione, di trascrizione/iscrizione, ed altre imposte calcolate a norma di legge, imposte di bollo, oneri notarili e spese d'asta, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultimo essere versate contestualmente all'atto di vendita. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno, invece, poste a carico del cedente.
- 10.4 Si precisa che l'acquirente dovrà consentire l'asporto di eventuali beni presenti all'interno dell'immobile, siano essi di proprietà di terzi che della Procedura. L'atto di vendita regolerà le modalità di custodia e asporto di tali beni.
- 10.5 La Procedura provvederà a rendere pubblica la presente procedura competitiva ed a garantire la massima partecipazione come segue:
- (i) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
 - (ii) pubblicazione sulle pagine economiche di *Bresciaoggi* e del *Giornale di Brescia* di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto (i);
 - (iii) notifiche di legge.

11. Legge applicabile.

La presente procedura ed ogni altro atto connesso e/o conseguente, incluso il contratto di cessione dell'immobile, sono regolati dalla Legge Italiana.