

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTO: N. 34/2020
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO
CURATORE: DOTT. GIORGIO SALVINELLI

* * * * *

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER LA VENDITA DI IMMOBILI

* * * * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto dott. Giorgio Salvinelli, curatore del fallimento in epigrafe,

P R E M E S S O

che la fallita è intestataria dei seguenti immobili:

COMUNE DI BEDIZZOLE (BS)

**A) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BEDIZZOLE (BS) –
COMPLESSO INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI (QUOTA
PROPRIETA' PARI A 1/1 IN SOLA NUDA PROPRIETA' AD ECCEZIONE
DEL MAPP. 48 IN PIENA PROPRIETA')**

CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 15

IMMOBILI A1)

- N.C.T. mapp. 278, sub. 4, Categoria area urbana, Classe -, Consistenza 1.230 mq, rendita -;
- N.C.T. mapp. 200 sub. 5 - mapp. 278 sub. 10, Categoria D/1, Classe -, Consistenza - , rendita 2.282,74 euro;
- N.C.T. mapp. 200 sub. 6, Categoria D/1, Classe -, Consistenza - , rendita 4.493,18 euro
- N.C.T. mapp. 200, sub. 7, Categoria D/1, Classe -, Consistenza - , rendita 5.567,41 euro
- N.C.T. mapp. 200, sub. 8, Categoria A/10, Classe 2-, Consistenza 26 vani Sup. Catastale 659mq, rendita 4.095,50 ;



- N.C.T. mapp. 200, sub. 9, Categoria A/2, Classe 5-, Consistenza 5,5 vani 26 Sup. Catastale 104mq, rendita 426,08 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 4 – mapp. 199 – mapp. 200 sub. 10, categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 1.642,33 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 5 – mapp. 200 sub. 11 – mapp. 278 sub. 6, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 5.567,41 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 6 – mapp. 200 sub. 12 – mapp. 278 sub. 7, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 1.394,42 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 7 – mapp. 200 sub. 13 – mapp. 278 sub. 8, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 3.914,74 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 8 – mapp. 200 sub. 14 – mapp. 278 sub. 9, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 2.200,11 euro.

Per tale unita' la quota di proprietà di Magri srl e' pari a 1/1 della sola nuda proprietà'. Usufrutto per 1/1 al sig.

LOCAZIONI

Si segnala che il mapp. 200 sub. 8 (parte), sub. 9, sub. 10, sub. 11 e il mapp. 47 sub. 6 e sub 7 (parte) sono concessi in subaffitto da

(esercente attività di trattamenti galvanici), con contratto di locazione della durata di anni 6, dal 01/09/2024 al 31/08/2030, con rinnovo tacito per ulteriori 6 anni. Il canone annuale è stabilito in € 18.000=

Si segnala che il mapp. 278 sub. 10, il mapp. 200 sub. 6, sub. 7, sub. 8 (parte), sub. 14 e il mapp. 47 sub. 7 (parte) sono concessi in subaffitto da

(esercente attività di lavorazione metallo), con contratto di locazione della durata di anni 6, dal 01/09/2024 al 31/08/2030, con rinnovo tacito per ulteriori 6 anni. Il canone annuale è stabilito in € 24.288=

IMMOBILI A2)

- N.C.T. mapp. 48, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 15.586,67 Euro.



Per tale unita' la quota di proprietà di Magri srl e' pari a 1/1 della piena proprietà'.

B) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI BEDIZZOLE (BRESCIA) – PALAZZINA ADIBITA A SALONE ESPOSITIVO E ABITAZIONI (QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/1 IN SOLA NUDA PROPRIETA').

CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 15

- N.C.T., mapp. 267, sub. 10, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita 1.260,16 euro.

Trattasi di salone espositivo piano terra e piano interrato.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 11, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. Totale = 169 mq, Totale escluse aree scoperte: 169 mq, Rendita 426.08 euro.

Trattasi di abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 12, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Sup. Totale = 117 mq, Totale escluse aree scoperte: 117 mq, Rendita 503,55 euro.

Trattasi di abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup. Totale = 107 mq, Totale escluse aree scoperte: 107 mq, Rendita 464.81 euro.

Trattasi di abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato.

I mappali 267/12 e 267/13 rappresentano due unita' abitative distinte recentemente ristrutturate e di fatto fuse in un unico appartamento.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 14, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita 464.81 euro.

Trattasi di abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato.

Alle unita' abitative competono anche le parti comuni dell'interrato.

Per tale unita' la quota di proprietà di Magri srl e' pari a 1/1 della sola nuda proprietà'. Usufrutto per 1/1 al sig.

Con riferimento agli immobili A1) – A2) e B) come indicato analiticamente nella perizia dell'ing. Alessandro Poli (cui si rimanda anche per una migliore e completa descrizione degli immobili) si riscontrano varie difformita' tra lo stato di fatto e le



planimetrie catastali, come pure alcune aperture del complesso edilizio sono difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

E' in via di ultimazione la regolarizzazione di dette difformita' ad opera dell'ing. Alessandro Poli cui è stato conferito uno specifico incarico per l'aggiornamento catastale.

OCCUPAZIONI

In perizia si segnala che gli appartamenti sono utilizzati da terzi e che non si sono rilevati contratti di affitto in essere.

VALORE DI PERIZIA € 2.919.000=

Si precisa che il valore e' al netto dei costi stimati per bonifica amianto (coperture in eternit), dei costi per la regolarizzazione catastale e inoltre tiene conto della presenza sul tetto del capannone industriale di un impianto fotovoltaico (18,27 KWp+18,27 KWp) installato nel 2009.

Tutto cio' premesso, essendo in via di ultimazione la vendita dei beni mobili che si trovavano all'interno degli immobili descritti, si rende attualmente possibile e opportuna la vendita degli immobili stessi. Il curatore ritiene che al momento la vendita debba avvenire in unico lotto costituendo i vari immobili un complesso omogeneo il cui frazionamento si ipotizza porterebbe, in sede di vendita concorsuale, a una perdita di valore commerciale.

Tanto precisato, lo scrivente curatore avrebbe stabilito le seguenti modalità di vendita, di seguito analiticamente esposte.

LOTTO UNICO

- COMUNE DI BEDIZZOLE (BS), Via Benaco n. 101

Catasto fabbricati, foglio 15

IMMOBILI A1)

Quota di proprietà di Magri srl pari a 1/1 della sola nuda proprietà'.

Usufrutto per 1/1 al sig.

- N.C.T. mapp. 278, sub. 4, Categoria area urbana, Classe -, Consistenza 1.230 mq, rendita -;



- N.C.T. mapp. 200 sub. 5 - mapp. 278 sub. 10, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, rendita 2.282,74 euro;
- N.C.T. mapp. 200 sub. 6, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, rendita 4.493,18 euro
- N.C.T. mapp. 200, sub. 7, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, rendita 5.567,41 euro
- N.C.T. mapp. 200, sub. 8, Categoria A/10, Classe 2-, Consistenza 26 vani Sup. Catastale 659mq, rendita 4.095,50 ;
- N.C.T. mapp. 200, sub. 9, Categoria A/2, Classe 5-, Consistenza 5,5 vani 26 Sup. Catastale 104mq, rendita 426,08 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 4 – mapp. 199 – mapp. 200 sub. 10, categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 1.642,33 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 5 – mapp. 200 sub. 11 – mapp. 278 sub. 6, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 5.567,41 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 6 – mapp. 200 sub. 12 – mapp. 278 sub. 7, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 1.394,42 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 7 – mapp. 200 sub. 13 – mapp. 278 sub. 8, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 3.914,74 euro;
- N.C.T. mapp. 47 sub. 8 – mapp. 200 sub. 14 – mapp. 278 sub. 9, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 2.200,11 euro.

IMMOBILI A2)

Quota di proprietà di Magri srl pari a 1/1 della piena proprietà'.

- N.C.T. mapp. 48, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 15.586,70 Euro.

IMMOBILI B)

Quota di proprietà di Magri srl pari a 1/1 della sola nuda proprietà'.

Usufrutto per 1/1 al sig.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 10, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita 1.260,16 euro.



Trattasi di salone espositivo piano terra e piano interrato.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 11, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. Totale = 169mq, Totale escluse aree scoperte: 169mq, Rendita 426.08 euro.

Trattasi di abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 12, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Sup. Totale = 117mq, Totale escluse aree scoperte : 117mq, Rendita 503,55 euro.

Trattasi di abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup. Totale = 107mq, Totale escluse aree scoperte : 107mq, Rendita 464.81 euro.

Trattasi di abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 14, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita 464.81 euro.

PREZZO BASE € 2.919.000=

- offerte, non inferiori al prezzo base, con deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, da presentare in busta chiusa e sigillata, recante la dicitura “Offerta per immobile – Lotto – Fallimento n. 34/20”, presso la sede dell’A.N.P.E. in Brescia, Via S. Zeno 99/a, entro il giorno e l’ora fissati dall’ente incaricato, contenenti:

- generalità dell’offerente, corredate da copia del documento di identità, se persona fisica, o dalla visura camerale, se società;
 - indicazione del lotto oggetto di offerta e del prezzo offerto, pari a quello base, anche in lettere;
 - cauzione pari al 10% del prezzo offerto in assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto di credito operante in Brescia, intestato al notaio delegato con l’indicazione, tra parentesi, del numero di procedura;
- apertura delle buste, da effettuarsi presso la sede dell’A.N.P.E. da parte del notaio incaricato, nel giorno ed ora che verranno fissati dall’A.N.P.E., alla presenza del Curatore. In caso di unico offerente, gli immobili interessati verranno direttamente aggiudicati, mentre in caso di pluralità di offerte verrà



indetta immediatamente una gara sulla base dell'offerta più alta, con **rilancio minimo** obbligatorio di € 30.000=

Ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione soggetta all'autorizzazione degli Organi della Procedura. Il Curatore potrà, comunque, sospendere la vendita, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 107 – IV° comma L.F.;

- versamento del saldo prezzo, al netto della cauzione, entro 60 giorni dalla data della aggiudicazione, cui seguirà la stipula dell'atto di vendita con rogito notarile;
- spese di vendita (*notarili, fiscali, per formalità presso la Conservatoria dei R.R.I., etc.*) tutte a carico esclusivo dell'acquirente;
- vendita 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;
- pubblicità inerente la vendita da effettuare, sul quotidiano "*Giornale di Brescia*" e su "*BresciaOnLine*", nonché tramite ulteriori siti internet, qualora ritenuti adatti a garantire la massima pubblicità;

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art. 104 ter – ultimo comma L.F., voglia autorizzare la messa in vendita, per il primo esperimento, delle unità immobiliari intestate alla fallita _____ in unico lotto, secondo le modalità analiticamente espone in precedenza, in quanto conformi al programma di liquidazione predisposto ex art.



104 ter L.F..

Con osservanza

Brescia, 11 novembre 2024

Il Curatore

Dott. Giorgio Salvinelli

Allegati

Perizia di stima

II GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza del Curatore del fallimento di n. 34/20;
ritenuto opportuno attivare il primo esperimento di vendita degli immobili de
quibus alle condizioni poste dal Curatore ed analiticamente esposte in istanza;
confrontate le modalità di vendite stabilite analiticamente con le indicazioni
sintetiche riportate nel programma di liquidazione, redatto ai sensi dell'art. 104 ter
L.F.;

AUTORIZZA

la messa in vendita, per il primo esperimento, delle unità immobiliari in Bedizzole
acquisite all'attivo del fallimento n unico lotto secondo le modalità
analiticamente esposte dal Curatore, in quanto conformi al programma di
liquidazione predisposto ex art. 104 ter L.F.

Brescia,

Il Giudice Delegato

(Dott. Alessandro Pernigotto)

