

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**FALLIMENTO N. 68/2022**

**Curatore: Dott. Piertomaso Napoli**

**Giudice: Dott. Alessandro Pernigotto**

**BANDO DI VENDITA A SEGUITO DI OFFERTA MIGLIORATIVA**

\*\*\*\*\*

**Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl**

**Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>**

\*\*\*\*\*

PREMESSO CHE

- In data 20 novembre 2024 si è proceduto all'aggiudicazione per la somma di Euro 305.000,00 degli immobili di seguito indicati;

- In data 20 novembre, successivamente all'aggiudicazione provvisoria, è pervenuta un'offerta migliorativa per Euro 335.500,00, del 10% superiore al precedente prezzo di aggiudicazione, cauzionata con bonifico bancario di Euro 33.550,00;

TANTO PREMESSO

Il sottoscritto Dott. Piertomaso Napoli, Curatore del Fallimento n. 68/2022, pone in vendita la piena proprietà dei seguenti immobili, come di seguito descritti.

**LOTTO UNICO**

**Piena ed esclusiva proprietà**

**in Comune di Marone (BS) – Via Adua, Via Trento**

Compendio immobiliare industriale di grandi dimensioni, dismesso, con annesso fabbricato in stile liberty al cui interno si trovano un immobile abitativo e un ufficio, oltre a terreni e piccolo rudere a monte rispetto al compendio principale

Catastalmente identificato alla Sez. MAR, Fg. 15,

- **Mapp. 96, sub. 8**, Cat. C/6, cl. 4, 45 mq R.C. € 67,40.

- **Mapp. 96, sub. 10**, Cat. D/7, R.C. € 1.446,00.

- **Mapp. 96, sub. 12**, Cat. F/1, area urbana, 6 mq

- **Mapp. 96, sub. 13**, bcnc

- **Mapp. 96, sub. 14, graffata al mapp. 30 sub. 7**, cat. A/10, cl. 1, 8 vani, R.C. 1.260,15

- **Mapp. 96, sub. 15**, Cat. A/2, cl. 3, 7,5 vani, R.C. € 522,92.

- **Mapp. 96, sub. 16**, Cat. A/2, cl. 3, 5,5 vani, R.C. € 383,47.

- **Mapp. 96, sub. 17**, Cat. D/7, R.C. € 21.020,00.

- **Mapp. 96, sub. 18**, bcnc
- **Mapp. 30, sub. 6**, bcnc
- **Mapp. 1118**, Cat. F/1, area urbana, 25 mq
- **Mapp. 323**, Cat. A/3, cl. 2, 6,5 vani, R.C. € 184,63.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Con riferimento alle difformità e ai vincoli riscontrati dal perito si rimanda alla perizia agli atti.

**Prezzo base: Euro 335.500,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 10.000,00**

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Ivano Venturini, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Al fine della futura suddivisione dei valori per il futuro atto di vendita, si precisa che il perito ha suddiviso il compendio come segue:

Area industriale (Map. 96 sub. 10,17,16,12,13) euro 960.000.

Casa Liberty (Map. 96 sub. 8,14,15,18 e Map. 30 sub. 6,7) euro 312.000.

Rudere via Monte nero (Map 1118 e Map. 323) euro 12.000.

Visto l'art.107, come richiamato dall'art.182, della L.F., il Curatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

### **CONDIZIONE DELLE VENDITA**

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Giovanni Posio, per la stipula dell'atto di vendita.

- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F., nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura dell'1% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, da versare alla società S-Mart S.R.L. entro 30 giorni**

**dall'aggiudicazione. Le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.**

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

- 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.

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 20 gennaio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3.l'anno e il numero del fallimento;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del Curatore del fallimento;

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;

8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione);

9.l'importo versato a titolo di cauzione;

10.la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;

11.il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;

12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario tenuto presso Guber Banca s.p.a. intestato a "Finanziaria Marmo s.r.l. in liquidazione", **IBAN: IT53Z0365611200000090404842.**

**Il bonifico, con causale "Fallimento n. 68/2022, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o

bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c..

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D’ASTA**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://www.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Giovanni Posio solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito <https://www.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà durata dalle ore 12.00 del 21 gennaio 2025 alle ore 12.00 del 22 gennaio 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Il Notaio Giovanni Posio provvederà all’aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.** Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l’aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### **SALDO DEL PREZZO**

In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso, da parte del Curatore al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile;

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Curatore dott. Piertomaso Napoli, secondo le modalità che verranno fornite, entro il termine improrogabile di 60 giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Giovanni Posio per la stipula dell'atto di vendita.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà all'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art.108 L.F, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

**Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di IVA calcolata a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, spese e oneri per le operazioni d'asta (S-Mart srl), saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate contestualmente all'atto di vendita.**

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto delle vendite all'asta di cui alla presente istanza e di avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni, i termini e le informazioni riportate nel presente documento e nei documenti ivi richiamati.

**Per la visita all'immobile ogni interessato deve farne richiesta via mail allo Studio del Curatore fallimentare [p.napoli@titanapoli.it](mailto:p.napoli@titanapoli.it).**

\*\*\* \*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

## **La partecipazione alla vendita implica**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

## **PUBBLICITÀ**

Il Curatore provvederà a rendere pubblico il bando di vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 2) Pubblicazione sul Giornale di Brescia e sul BresciaOggi di un annuncio sintetico della vendita;
- 3) Pubblicità telematica sui siti internet <https://aste.bresciaonline.it/> e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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;
- 5) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, lì

Il Curatore  
dott. Piertomaso Napoli