

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE

FALLIMENTO: R.F. 134/2021
DATA SENTENZA: 20/09//2021
G.D.: DOTT. GIANLUIGI CANALI
CURATORE: DOTT. MAURO SALVINELLI
VIA SOLFERINO 23– 25122 BRESCIA
TEL. 030/8374629 – FAX 02/56561064
V.LE PIAVE 7 - 20129 MILANO
TEL. 02/76390177 - FAX 02/76014420
PEC: f134.2021brescia@pecfallimenti.it

DATA VERIFICA DEI CREDITI: 14 dicembre 2021 ore 12:00

FALLIMENTO S.I.F.R.A. IMMOGEST S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
(C.F./P.IVA 01615570478)
SEDE LEGALE IN BRESCIA (BS) – VIA MALTA N. 6/B

* * *

ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE VENDITA IMMOBILIARE
III ESPERIMENTO D'ASTA

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Avviso di vendita con modalità telematica (IV esperimento)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Il sottoscritto Dott. Mauro Salvinelli, con studio in Brescia, via Solferino n. 23, nella qualità di curatore del fallimento di cui in epigrafe

P R E M E S S O

Che la società S.I.F.R.A. Immogest Srl in liquidazione, dichiarata fallita con sentenza n. 135/2021 del 20/09/2021 dispone di beni immobili, come di seguito individuati:

piena proprietà - in Comune di BRESCIA – Via Crocifissa di Rosa 62 angolo via Carlo Pisacane – numero quattro immobili destinati a magazzino, posti al primo ed al secondo piano interrato del complesso edilizio denominato “Condominio Stella”, il tutto censito al

Catasto Fabbricati - Sez. MOM - Fg. 15

part. 1963 sub 27 cat. C2 - cl. 7 – consistenza 619 mq. - sup. catastale 674 mq. - R.C.Euro 2.045,99

part. 1963 sub 29 cat. C2 - cl. 7 – consistenza 359 mq. - sup. catastale 447 mq. - R.C.Euro 1.186,61

part. 1963 sub 83 cat. C2 - cl. 8 – consistenza 1.754 mq. - sup. catastale 1.882 mq. - R.C.Euro 6.794,00

part. 1963 sub 84 cat. C2 - cl. 7 – consistenza 578 mq. - sup. catastale 613 mq. - R.C.Euro 1.910,47



- che il valore dei singoli lotti è stato così determinato dal Geometra Armando Ricarboni, con perizia depositata in data 26.10.2022:

Sub. 27	€	235.000,00
Sub. 29	€	172.000,00
Sub. 83	€	760.000,00
Sub. 84	€	240.000,00
Totale	€	1.407.000,00

- che lo scrivente nel programma di liquidazione approvato dal G.D. in data 03 marzo 2023, ha riportato le modalità di vendita competitive seguite dalla procedura secondo quanto previsto dall'art. 107 - I° comma L.F.;

- che nel primo esperimento d'asta i cespiti sono stati posti in vendita (3 lotti) per il tramite del sito www.gorealbid.it utilizzando la modalità dell'offerta irrevocabile di acquisto, con base d'asta pari a:

- lotto 1: € 235.000,00 oltre iva e oneri di legge

- lotto 2: € 412.000,00 oltre iva e oneri di legge

- lotto 3: € 760.000,00 oltre iva e oneri di legge

- che il **primo** esperimento d'asta sopra descritto è andato deserto;

- che nel secondo esperimento d'asta i cespiti sono stati posti in vendita (3 lotti) per il tramite del sito www.gorealbid.it utilizzando la modalità dell'offerta irrevocabile di acquisto, con base d'asta pari a:

- lotto 1: €190.000,00 oltre iva e oneri di legge

- lotto 2: € 330.000,00 oltre iva e oneri di legge

- lotto 3: € 610.000,00 oltre iva e oneri di legge

- che anche il **secondo** esperimento d'asta sopra descritto è andato deserto;

- che nel terzo esperimento d'asta i cespiti sono stati posti in vendita (3 lotti) per il tramite del sito www.gorealbid.it utilizzando la modalità dell'offerta irrevocabile di acquisto, con base d'asta pari a:

- lotto 1: € 150.000,00 oltre iva e oneri di legge

- lotto 2: € 264.000,00 oltre iva e oneri di legge

- lotto 3: € 490.000,00 oltre iva e oneri di legge

- che anche il **terzo** esperimento d'asta terminato il giorno 23.12.2024 è andato deserto;



- che pertanto è opportuno procedere ad un **quarto** esperimento d'asta, per singoli lotti, con ribasso pari al 20% arrotondato per eccesso;
- che, considerate le condizioni dell'immobile, con particolare riferimento alla necessità di eseguire interventi di consolidamento e messa in sicurezza di alcune bocche di lupo di pertinenza della procedura poste in zona di pubblico passaggio pedonale ed - in taluni casi- anche sottoposte al carico di veicoli (come da comunicazione dell'amministrazione condominiale in data 16/10/2022), vi è la necessità di procedere con urgenza alla vendita del plesso commerciale
- che è pertanto necessario derogare al termine di 30 giorni per la pubblicazione sul PVP;
- che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line*, avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gorealbid.it)
- che, lo scrivente avrebbe stabilito le seguenti modalità, analiticamente esposte:

LOTTO 1

Unità immobiliare a destinazione magazzino posta al primo piano interrato di complesso edilizio a destinazioni miste denominato condominio Stella, sita in Comune di Brescia (BS), Via Carlo Pisacane SN, piano S1, scala/, int/, censito al foglio 15, particella 1963 **sub 27**, cat. C/2, rendita € 2.045,99. Quote di proprietà 1/1 di S.I.F.R.A. IMMOGEST S.R.L. (CF 01615570478). L'accesso carraio avviene da Via Galileo Galilei n.c. 109 tramite scivolo comune ad altre unità immobiliari.

Il lotto risulta non conforme rispetto alla planimetria presente in banca dati, ma regolarizzabile, come meglio specificato nella perizia di stima.

Prezzo base: € 120.000,00 oltre IVA e oneri di legge.
Cauzione: € 12.000,00 oltre IVA e oneri di legge
Rilancio minimo € 1.000,00.



LOTTO 2

- a) unità immobiliare a destinazione magazzino posta al primo piano interrato di complesso edilizio denominato condominio Stella a destinazioni miste, sita in Comune di Brescia (BS), Via Carlo Pisacane s.n., piano S1, scala /, int. /, censito al foglio 15, particella 1963 **sub. 29**, cat. C/2, rendita € 1 186,61. L'accesso carraio avviene da via Galileo Galilei n.c. 107, tramite scivolo comune ad altre unità immobiliari;
- b) unità immobiliare a destinazione magazzino posta al primo piano interrato di complesso edilizio, denominato condominio Stella, a destinazioni miste, sita in Comune di Brescia (BS), Via Crocifissa di Rosa s.n., piano S1, scala /, int. /, censito al foglio 15, particella **1963 sub. 84**, cat. C/2, rendita € 1 910,47. Quote di proprietà: 1/1 di S.I.F.R.A. IMMOGEST S.R.L. (CF 01615570478). L'accesso carraio avviene da via Galileo Galilei n.c. 107, tramite scivolo comune ad altre unità immobiliari.

Il lotto risulta non conforme rispetto alla planimetria presente in banca dati, ma regolarizzabile, come meglio specificato nella perizia di stima.

Prezzo base: € 211.200,00 oltre IVA e oneri di legge.
Cauzione: € 21.120,00 oltre IVA e oneri di legge
Rilancio minimo € 2.5000,00.

LOTTO 3

Unità immobiliare a destinazione magazzino posta al secondo piano interrato di complesso edilizio a destinazione miste denominato condominio Stella, sita in Comune di Brescia (BS), Via Crocifissa di Rosa n. 62, piano S2, scala /, int. /, censito al foglio 15, particella 1963 **sub. 83**, cat. C/2, rendita € 6.794,00. Quote di proprietà: 1/1 di S.I.F.R.A. IMMOGEST S.R.L. (CF 01615570478). L'accesso carraio avviene da Via Galileo Galilei n.c. 109 tramite scivolo comune ad altre unità immobiliari.

Il lotto risulta non conforme rispetto alla planimetria presente in banca dati, ma regolarizzabile, come meglio specificato nella perizia di stima.

Prezzo base € 392.000.00 oltre IVA e oneri di legge
Cauzione € 39.200,00 oltre IVA e oneri di legge
Rilancio minimo € 4.000,00



La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di **45 giorni** computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Data di apertura, dal giorno feriale successivo all'autorizzazione del G.D. (indicativamente dal giorno **05.0~~5~~².2025** alle ore **15.00**)

Data di chiusura **20.03.2025** alle ore **15.00, salvo extra time.**

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d’asta”, così come specificato di seguito).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione della Procedura.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, seguendo le indicazioni ivi riportate.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gobidreal@pec.it

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.



Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo gobidreal@pec.it

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
- Copia del codice fiscale
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione)

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on



line su www.gobidreal.it – e dell’invio da parte dell’utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un’offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d’asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell’utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all’atto della formalizzazione dell’offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall’utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell’eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all’aggiudicazione (provvisoria) all’unico offerente.

Dalla data dell’aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l’aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all’art.107 comma 4° L.F., si procederà con l’aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell’asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l’aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall’aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo



assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE
DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Curatela solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della Procedura.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non.



Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, spettanti alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	6%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	5%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	4%
Oltre	€ 1.000.000,00		3%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.



Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.
- prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione;
- il Curatore rende noto che, qualora anche questo esperimento andasse deserto, intende effettuare altri successivi tentativi con le medesime modalità sopra esposte e prezzo ribassato di volta in volta di un quarto;

Tutto quanto sopra esposto, lo scrivente curatore, rispettosamente

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 IV esperimento, delle unità immobiliari intestate alla società fallita, secondo le modalità analiticamente esposte in precedenza, in quanto conformi al programma di liquidazione predisposto ex art. 104 ter L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL. e, al contempo, autorizzi il curatore a derogare al termine di 30 giorni per la pubblicazione sul PVP, considerato il carattere di urgenza della vendita, per la quale il dilatarsi dei tempi potrebbe comportare dei rischi per le persone ed i mezzi in transito nell'area pubblica interessata dalla presenza delle bocche di lupo ammalorate.

Brescia, 31/01/2025

Il curatore

Mauro Salvinelli

