

**ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**

Via San Zeno 99/A
25124 - BRESCIA
Tel. 030 22.28.49

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO n. 34/2020 (150-22)
Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto
Curatore: Dott. Alessandro Pernigotto

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
II VENDITA IN BUSTA CHIUSA

Il sottoscritto **Dott. Giorgio Salvinelli**, curatore del fallimento in epigrafe,
visto
il programma di liquidazione agli atti, dispone la vendita dei seguenti beni:

LOTTO UNICO (composto dai Lotti A1, A2 e B)

In Comune di **BEDIZZOLE (BS)** – Via Benaco, 101

LOTTO A1

1/1 di nuda proprietà (usufrutto in capo a soggetto nato nel 1929).

Trattasi di complesso industriale con palazzina uffici.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati - Fg. 15**

mapp. 278, sub. 4, Cat. area urbana, 1.230 mq

mapp. 200 sub. 5 = mapp. 278 sub. 10, Cat. D/1, R.C. 2.282,74 euro

mapp. 200 sub. 6, Cat. D/1, R.C. 4.493,18 euro

mapp. 200, sub. 7, Cat. D/1, R.C. 5.567,41 euro

mapp. 200, sub. 8, Cat. A/10, Classe 2, 26 vani, R.C. 4.095,50 euro

mapp. 200, sub. 9, Cat. A/2, Classe 5, 5,5 vani 26, R.C. 426,08 euro

mapp. 47 sub. 4 = mapp. 199 = mapp. 200 sub. 10, cat. D/1, R.C. 1.642,33 euro

mapp. 47 sub. 5 = mapp. 200 sub. 11 = mapp. 278 sub. 6, Cat. D/1, R.C. 5.567,41 euro

mapp. 47 sub. 6 = mapp. 200 sub. 12 = mapp. 278 sub. 7, Cat. D/1, R.C. 1.394,42 euro

mapp. 47 sub. 7 = mapp. 200 sub. 13 = mapp. 278 sub. 8, Cat. D/1, R.C. 3.914,74 euro

mapp. 47 sub. 8 = mapp. 200 sub. 14 = mapp. 278 sub. 9, Cat. D/1, R.C. 2.200,11 euro

LOTTO A2

Piena proprietà.

Trattasi di porzione di complesso industriale.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati - Fg. 15**

mapp. 48, Cat. D/1, R.C. 15.586,67 Euro

LOTTO B

1/1 di nuda proprietà (usufrutto in capo a soggetto nato nel 1929).

Trattasi di palazzina adibita a salone espositivo e abitazioni.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati - Fg. 15**

mapp. 267, sub. 10, Cat. A/10, Classe 2, 8 vani, R.C. 1.260,16 euro

mapp. 267, sub. 11, Cat. A/2, Classe 5, 5,5 vani, R.C. 426.08 euro

mapp. 267, sub. 12, Cat. A/2, Classe 5, 6,5 vani, R.C. 503,55 euro

mapp. 267, sub. 13, Cat. A/2, Classe 5, 6 vani, R.C. 464.81 euro

mapp. 267, sub. 14, Cat. A/2, Classe 5, 6 vani, R.C. 464.81 euro

Il complesso è stato realizzato nell'arco temporale che parte dagli anni '60 sino agli anni '90 ed inizio 2000.

Nella parte sud del compendio è presente in copertura un impianto fotovoltaico (18,27 KWp + 18,27 KWp).

Con riferimento agli immobili oggetto di vendita 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, 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.

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, 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.

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 difformità 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.

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

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Visto l'art. 107 della L.F., il curatore propone la cessione del complesso immobiliare secondo la procedura come di seguito descritta.

1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1.A) La vendita avverrà a cura del notaio dott. Alessandra Casini, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE) come da modalità indicate al successivo punto 2.
- 1.B) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio del Notaio dott. Alessandra Casini, per la stipula dell'atto di vendita.
- 1.C) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- 1.D) **Tutte spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- 1.E) 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.

2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a Brescia in Via San Zeno 99/A - Palazzina "A" presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 31 MARZO 2025.**

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE** essere allegati alle offerte:

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora nella busta venisse inserita un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti all'ANPE entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione).

Per i cittadini stranieri: è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;

- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale **AGGIORNATA** a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 34/2020" pari al 10% del prezzo offerto** e fotocopia dello stesso.

Si precisa che il prezzo offerto, non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, a:

LOTTO UNICO (composto dai Lotti A1, A2 e B): €. 2.335.000,00;

3 - MODALITÀ DELLA VENDITA

3.A) prezzo base di vendita pari a

LOTTO UNICO (composto dai Lotti A1, A2 e B): €. 2.335.000,00;

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

3.B) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio dott.

Alessandra Casini presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive a Brescia in Via San Zeno 99/A - Palazzina "A", alle ore 10:00 e seguenti del **giorno 2 APRILE 2025**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet www.anpebrescia.it l'orario in cui verrà bandita l'asta.

- 3.C) In caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione.
In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con **rilancio minimo obbligatorio di €. 24.000,00**;
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;
- 3.D) in caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;
- 3.E) entro **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a **"Fallimento n. 34/2020"** da consegnare al Curatore, dott. Giorgio Salvinelli (Via Paolo VI n.1 a Sarezzo (BS) - 0308901170).
Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;
- 3.F) il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F., ed ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F.; il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;
- 3.G) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio dott.ssa Alessandra Casini, previa autorizzazione del G.D.;
- 3.H) **per la visita agli immobili** oggetto del presente avviso di vendita contattare il curatore dott. Giorgio Salvinelli (Via Paolo VI n.1 a Sarezzo (BS) - 0308901170).

4 - PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà almeno 30 giorni prima della data della vendita a rendere pubblica la stessa tramite:

- 4.A) Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 4.B) pubblicazione sulle testate giornalistiche Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto 4.C);
- 4.C) pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.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.D) notifiche di legge.

Brescia, li

Il Curatore Fallimentare
Dott. Giorgio Salvinelli