

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**FALLIMENTO 18/2020 I.M.G. SRL UNIPERSONALE**

**RICERCA DI OFFERTE MIGLIORATIVE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

**Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto**

**Curatore: Dott.ssa Stefania Taddi**

**Gestore e Portale delle vendite telematica: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

**ESPERIMENTO DI VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DEI BENI MOBILI (LOTTO UNICO- LOTTO 1): RICERCA DI OFFERTE MIGLIORATIVE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

\*\*\*

La sottoscritta Taddi dott.ssa Stefania, Curatore del Fallimento in epigrafe,

**ricevuta un'offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata per il lotto 1 per l'importo di Euro 665.000,00,**  
in ottemperanza al programma di liquidazione e successiva istanza autorizzata di vendita,

**AVVISA**

Che a partire dalle ore 12:00 del giorno **MARTEDÌ 15 APRILE 2025** e fino alle ore 12:00 del giorno **MERCOLEDÌ 16 APRILE 2025**, si procederà alla ricerca di **OFFERTE MIGLIORATIVE mediante procedura competitiva con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, **dei beni immobili e mobili** in calce descritti, così come **da perizia allegata e depositata agli atti** ed alla quale si rinvia in quanto consultabile dall'offerente, che **vengono venduti a corpo e non a misura**, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n.380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio in Brescia via Luciano Manara n. 11 – 25126.

**Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica**, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

**FISSA**

**il termine agli interessati all'acquisto sino alle ore 12:00 del giorno LUNEDÌ 14 APRILE 2025** per il deposito delle offerte telematiche **MIGLIORATIVE** e relativa cauzione.

**OGGETTO DI CESSIONE: IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE con BENI MOBILI connessi:  
LOTTO UNICO N.1**

I beni catastalmente identificati nei punti a seguire A), B), C), ancorché accatastati in parte al catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni, ed oltretutto in parte registrati nel Comune di Civate Camuno ed in parte nel Comune di Piancogno, vengono venduti in un UNICO LOTTO in quanto in parte trattasi di parcheggi/ strade di accesso e appezzamento di terreno attigui al compendio immobiliare principale individuato nel Comune di Civate Camuno, Catasto Fabbricati, Foglio 3 Mappale 10505 (punto A)).

Nel dettaglio, il LOTTO UNICO è **costituito dai beni immobili/terreni, così come meglio identificati catastalmente di seguito, e da beni mobili ricoverati presso il fabbricato principale. Il LOTTO UNICO è costituito dai Beni di cui ai punti A – B – C – D di seguito dettagliati.**

**A. Catasto Fabbricati**

**In Comune di Civate Camuno (BS), Via Sicula snc**

Il tutto censito al CATASTO FABBRICATO come di seguito:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita C.
NCT 3	10505	-	D/7	-	792,10 mq + 2812,50 mq	€ 7.086,24

Trattasi di capannone prefabbricato sito nel Comune di Civate Camuno, avente struttura in c.a.p. e destinato ad uso artigianale/industriale con all'interno il "blocco" dei locali adibiti ad uso dirigenziale, amministrativo ed igienico-sanitario che si sviluppano tra il piano terra, primo e secondo piano.

Il capannone ha pianta a forma rettangolare, libero sui quattro lati e formato da un'unica campata sul lato corto e da quattro campate sul lato lungo. Si fa presente che:

- I lati nord, sud ed est sono dotati di aperture anche carraie per l'accesso al piazzale di proprietà mentre il lato ovest risulta cieco;
- Dall'analisi della documentazione progettuale emerge che la struttura può essere dotata – se necessario – di carroponte avente portata fino a 30 tonnellate;
- È presente pesa esterna nel piazzale di proprietà;
- Il magazzino risulta già diviso in settori mediante travi in cemento armato e parte della pavimentazione è rivestita con lastre in metallo;
- I piazzali esterni al magazzino, ma sempre compresi nei mappali 10505/10209 risultano essere realizzati in battuto di calcestruzzo e dotati di raccolta acque culminate in vasche interrato che sono poste all'estremo sud del mappale n. 10209: come più volte evidenziato in perizia, tali vasche, qualora si attuassero le indicazioni del PGT, potrebbero dover essere eventualmente ricollocate in quanto attualmente si trovano in zona destinata alla viabilità "seppure la stessa sia limitata a garantire l'accesso a fondi interni" di cui in parte il compendio immobiliare oggetto della presente vendita. Si evidenzia che la copertura del fabbricato è occupata da pannelli fotovoltaici con potenzialità nominale di 45,08 KW. È in essere contratto di GSE, con scadenza 29.11.2031.

**B. Catasto Terreni**

**In Comune di Civate Camuno (BS)**

Il tutto censito al CATASTO TERRENI come di seguito:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Rendita Agrario
1	10209	-	Seminativo arborato	1	283 mq	€ 1,39	€ 0,73

Trattasi di corte esclusiva di mq 283. Con riferimento a tale mappale si prega di prendere visione delle note inerenti l'identificazione urbanistica.

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Rendita Agrario
1	10506	-	Seminativo arborato	1	580 mq	€ 2,85	€ 1,50

Trattasi di corte esclusiva di mq 580 destinata a parcheggio pubblico. Con riferimento a tale mappale si prega di prendere visione delle note inerenti l'identificazione urbanistica.

### C. Catasto Terreni

#### In Comune di Piancogno (BS)

Il tutto censito al CATASTO TERRENI come di seguito:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Rendita Agrario
1	6700	-	Vigneto	2	151 mq	€ 0,62	€ 0,39

Trattasi di corte esclusiva inerbita di mq 151. Con riferimento a tale mappale si prega di prendere visione delle note inerenti l'identificazione urbanistica.

### Provenienza

I beni immobili / terreni risultano in piena ed esclusiva proprietà della Società fallita, sancita dai seguenti atti di Compravendita:

- Atto di compravendita del 16.04.2008 n. 76505-27059 di repertorio del Notaio Alberto Broli con studio in Esine (BS); con tale atto la Società acquistava la proprietà del mappale n. 2328 che a seguito di frazionamento/variazioni ha generato i mappali n. 10505 e 10506 in Comune di Civate Camuno;
- Atto di Cessione di Area al Comune di Civate Camuno in adempimento di obblighi portati da convenzione urbanistica e vendita del 23.07.2008 n. 77.119 – 27.497 di repertorio del Notaio Alberto Broli con studio in Esine (BS), con tale atto la Società acquistava la proprietà del mappale n. 10209 in Comune di Civate Camuno;
- Atto di compravendita del 23.12.2016 n. 38.830 – 14.261 di repertorio del Notaio Alessandro Seriola con studio in Breno (BS); con tale atto la Società acquistava tra l'altro il mappale 6510 che a seguito di frazionamenti/variazioni ha generato il mappale n. 6700 in Comune di Piancogno.

### Identificazione Urbanistica e regolarità edilizia-urbanistica dei beni immobili/terreni; agibilità/abitabilità

Come indicato dal perito a pag. 21/22 della relazione di stima:

- 1) l'area censita nel **Comune di Civate Foglio 1 mappale 10505 non è soggetta al rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di Fabbricato;**
- 2) **dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civate** è emerso
  - che l'area censita al **foglio n. 1 mappale 10209** ricade all'interno del sistema delle infrastrutture – Zone destinate alla viabilità e relativo rispetto stradale. In seguito all'adozione e successiva approvazione dello Studio Geologico del Comune di Civate Camuno l'area di cui sopra ricade nelle seguenti classi di fattibilità: Classe II [X] e pertanto si rimanda al medesimo per la verifica degli interventi edilizi eventualmente realizzabili all'interno della stessa. L'area è ricompresa ai sensi della D.g.r. 19.06.2017 n. X/6738 nella seguente fascia: Fascia B (P2/M – alluvioni poco frequenti). Ne deriva che gli interventi edilizi eventualmente realizzabili su dette aree potranno essere eseguiti nel rispetto delle norme per le fasce fluviali perviste dalle N.d.A. del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) ed in particolare per quanto riguarda le fasce A e B da uno studio di compatibilità idraulica.
  - che l'area censita al **foglio n. 1 mappale 10506** ricade all'interno del sistema dei servizi – Spazi di sosta e parcheggio e parte ricade all'interno del sistema delle infrastrutture – Zone destinate alla viabilità e relativo rispetto stradale. In seguito all'adozione e successiva approvazione dello Studio Geologico del Comune di Civate Camuno l'area di cui sopra ricade nelle seguenti classi di fattibilità: Classe II e pertanto si rimanda al medesimo per la verifica degli interventi edilizi eventualmente realizzabili all'interno della stessa. L'area è ricompresa ai sensi della D.g.r. 19.06.2017 n. X/6738 nella seguente fascia: [X] Fascia B (P2/M – alluvioni poco frequenti). Ne deriva che gli interventi edilizi eventualmente realizzabili su dette aree potranno essere eseguiti nel rispetto delle norme per le

fscae delle N:d.A del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) ed in particolare per quanto riguarda le fasce A e B da uno studio di compatibilità idraulica.

- 3) **dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piancogno** è merso
- ✓ che l'area censita al **Foglio n. 1 mappale 6700** si trova in zona "ER agricole vincolate a rispetto dell'abitato" con indice di edificabilità con da N.T.A. vigenti;
  - ✓ rientra all'interno delle aree soggette a vincolo idrogeologico di cui alla Legge Regionale n. 31/2008 e successive modifiche e integrazioni;
  - ✓ si trova all'esterno della perimetrazione della zona denominata "fascia fluviale C" relativamente al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) di cui all'art. 17 comma 6-ter della Legge n. 183 del 18.05.1989 e successive modifiche;
  - ✓ rientra all'interno dell'area distinta quale "classe4" di fattibilità con gravi limitazioni per quanto attiene alla Carta di Fattibilità di cui alla ex Legge Regionale n. 41 del 24.11.1997, d.g.r. 7/6645 del 29.10.2001 e titolo II Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rimanda alla perizia e al CDU per ulteriori dettagli e specificazioni.

Sempre dal punto di vista urbanistico, si precisa che

- a) la parte nord ovest del piazzale è destinata a zona di rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato; nominata dall'art. n. 14 del NTA del PdS;
- b) tra il capannone e l'area di cui al punto a) corre un elettrodotto aereo, in funzione del quale, nel sedime del cespite stesso è presente un traliccio portante i cavi elettrici. A tale riguardo si rende necessario prendere atto del disposto dell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi – Elettrodotti ad alta tensione 132 – 220 – 380 KV;
- c) il capannone è stato realizzato in zona PA p1-Ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo normato dall'art. 23 del NTA del PdR;
- d) per il mappale n. 10209 lo strumento urbanistico prevede nuova viabilità. Come indicato nel CDU il mappale n. 10209 ricade in zona destinata alla viabilità e al relativo rispetto; che come riportato nella tavola progettuale n. 5 del 08.02.2010 n. 479 di protocollo all'interno della stessa area è stata prevista a posata una vasca di prima pioggia con la relativa parte impiantistica ; qualora l'Amministrazione Comunale dovesse richiedere la realizzazione della nuova viabilità tale situazione sarà da verificare ed eventualmente da regolarizzare , mediante reinterro / ritombamento delle vasche / opere sotterranee
- e) il mappale n. 10506 individua spazi di sosta e parcheggio ed è normato dall'art. 3 delle NTA del PdS

### **Licenze edilizie**

Con riferimento alle licenze edilizie si evidenzia:

- Denuncia di inizio attività DIA del 16.05.2008 n. 1936 – mediante in titolo in questione sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria;
- L'intervento di realizzazione del capannone è stato attivato mediante convenzione urbanistica del 22.10.2010 n. 27.752 – 8.162 di Rep. Notaio Seriola Alessandro; dalla stessa convenzione si evincono le seguenti indicazioni:
  - ✓ Il mappale n. 10506 in parte già destinato ad ospitare la sede stradale di Via Sicula e per un'ulteriore superficie di 295 mq sarà eventualmente da cedere gratuitamente al Comune di Civate Camuno per ospitare l'allargamento stradale e il marciapiede;
  - ✓ Quota a nord ovest del mappale 10505 è destinata ad area di verde di rispetto;
  - ✓ All'interno del sedime è presente elettrodotto e relativa fascia di rispetto denominata V1 con superficie di 198 mq;
  - ✓ né il perito né gli organi di procedura dispongono del collaudo per l'opera attuativa.
- Permesso di costruire n. 293 del 09.11.2010 n. 4022/10 di protocollo relativo alla "Costruzione di nuovo fabbricato ad uso artigianale nel piano di attuazione P.A. p1";
- DIA del 28.07.2011 n. 2801 di protocollo relativa alla "Variante del PdC n. 293 Prot. 4022/10 del 09.11.2010";

- Comunicazione di attività edilizia libera del 05.08.2014 n. 2942 di Protocollo relativa alla formazione di nuove aperture per il collegamento dei piazzali ad uso parcheggio con installazione di nuovi cancelli in ferro.

Il perito ha evidenziato che:

- l'area di 283 mq (Foglio 1 mappale 10209) doveva essere prevista come viabilità e fasce di rispetto;
- il mappale n. 10506 risulta essere in capo alla società fallita mentre dovrebbe essere intestato al Comune di Civate ancorché siano decorsi i termini della Convenzione comunale.

**In sintesi il perito ha riscontrato:**

- **CONFORMITA' con gli atti di provenienza;**
- **CONFORMITA' catastale;**
- **CONFORMITA' edilizia, pur con le precisazioni e gli avvertimenti inerenti il mappale 10209 e il mappale 10506 alle note precedenti. Si precisa tuttavia che il perito non ha riscontrato il certificato di agibilità dell'immobile.**

\*\*\*

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Il compendio immobiliare risulta parzialmente occupato per la esterna del medesimo (piazzale) e per una porzione del piano terra (ufficio piano terra). Il fallimento ha avviato la procedura di liberazione del medesimo ed ottenuto la convalida di sfratto con provvedimento del Giudice (R.G. n. 11073/2024).

\*\*\*

**Vincoli e Formalità pregiudizievoli**

Come da ispezione ipotecaria presso gli uffici dell'Agenzia Entrate di Breno (BS) del 23.05.2022, il compendio è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 16.04.2008 al n. 76506/27060 di Rep. del Notaio Alberto Broli per l'importo complessivo di € 1.800.000,00 a favore di ██████████, gravante il mappale n. 2328 su cui poi è stato edificato il bene oggetto di vendita giudiziale; l'ipoteca volontaria è stata annotata in data 28.11.2011 ai n. 203/1800 di registro per erogazione a saldo e una seconda annotazione del 28.03.2011 ai n. 204/1801 di registro per la riduzione di somma.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data 07.03.2019 al n. 1140/2019 di repertorio e n. 1371/156 di registro del 11.03.2019, a seguito di decreto ingiuntivo per l'importo complessivo di € 125.000,00 a favore di ██████████, gravante la piena proprietà del fabbricato sito in Civate Camuno Foglio 3 mappale 10505 – cancellata totalmente in data 13.05.2019 con atto n. 301/2694 di registro presso la sede di Breno.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data 07.03.2019 al n. 1140/2019 di repertorio e n. 5033/658 di registro del 03.09.2019, a seguito di decreto ingiuntivo per l'importo complessivo di € 125.000,00 a favore di ██████████, gravante la piena proprietà del fabbricato sito in Civate Camuno Foglio 3 mappale 10505
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data 25.11.2019 al n. 8718/2019 di repertorio e n. 407/48 di registro a seguito di decreto ingiuntivo per l'importo complessivo di € 50.000,00 a favore di ██████████, gravante la piena proprietà del fabbricato sito in Civate Camuno Foglio 3 mappale 10505.
- TRASCRIZIONE della sentenza dichiarativa di fallimento del 23.01.2020 n. 367/2022 di repertorio emesso dal Tribunale di Brescia, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 13.05.2020 al n. 1895/1449 di registro con il n. 8 di presentazione e a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO OMISSIS" e gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà sui beni di cui al Comune di Civate Camuno Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale n. 10505; al Comune di Civate Camuno Catasto Terreni Foglio 1 mappale 10209; al Comune di Civate Camuno Catasto Terreni Foglio 1 mappale 10506; al Comune di Piancogno Catasto Terreni Foglio 1 mappale 6700.

\*\*\*

### **Smaltimento rifiuti**

Come rilevato dal perito nell'elaborato di stima, nel compendio immobiliare vi sono merci/materiali da smaltire (Vedasi pag. 26 della perizia). L'aggiudicatario dovrà farsi carico dello smaltimento dei rifiuti depositati all'interno del compendio immobiliare, da eseguire nel rispetto della vigente normativa; l'aggiudicatario sarà ritenuto responsabile per ogni conseguenza direttamente od indirettamente derivante dall'inadempimento di tale obbligo. Come evidenziato in perizia, il materiale di rifiuto risulta già identificato – almeno in via indicativa – e il valore peritale del compendio immobiliare risulta già decurtato del costo preventivato dello smaltimento in quanto a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

### **D. Beni mobili**

I beni mobili sono costituiti dai seguenti beni

D.1) Attrezzature e complementi d'officina attinenti l'attività svolta in precedenza (lavorazione di metalli ferrosi non pericoli), quali attrezzature manuali, elettrotensili, macchine utensili, cassoni in metallo;

D.2) Macchine elettroniche d'ufficio ed arredi, costituiti da pc, calcolatrici, scrivanie e armadi d'ufficio;

D.5) materie prime e rottami, ovvero bancali di fibre di acciaio e cassoni contenenti rottame in ferro e leghe varie.

I singoli beni sono esposti nell'Allegato 1 – Dettaglio beni mobili.

\*\*\*

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia e relativi allegati qui pubblicati e agli atti della procedura, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23.05.2022: rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra riportata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia del 23.05.2023 e alla pubblicazione del presente avviso di vendita.

\*\*\*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

### **E DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

#### **1) PREZZO DI VENDITA**

**PREZZO BASE del LOTTO UNICO:**

**Euro 650.000,00 per il compendio immobiliare, oltre al PREZZO BASE del compendio mobiliare di Euro 15.000,00 = TOTALE Euro 665.000,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 4.000,00**

**CAUZIONE non inferiore al 20% del PREZZO complessivamente OFFERTO (compendio immobiliare + beni mobili), da versarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a**

**TRIBUNALE DI BRESCIA FALL. N.18/2020 I.M.G. SRL**

**IBAN IT08 S034 3011 2000 0010 0105 976**

Tutte le spese inerenti l'aggiudicazione definitiva, come ad esempio - a titolo esemplificativo e non esaustivo - le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, voltura catastale, onorari e competenze notarili comprese le spese di cancellazione di eventuali ipoteche, saranno a carico dell'aggiudicatario, da

versarsi direttamente e contestualmente all'atto di vendita. Si rammenta che lo smaltimento dei rifiuti come sopra indicato è a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

## 2) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Gli interessati potranno partecipare alla vendita esclusivamente in via telematica.

Collegandosi al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), individuato il lotto di interesse, l'interessato ha la possibilità di selezionare il comando "iscriviti alla vendita" e quindi compilare il modulo ministeriale di "presentazione offerta"<sup>1</sup>. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che il Presentatore dell'offerta telematica debba coincidere con l'Offerente.**

Offerte presentate da soggetti diversi dall'offerente saranno dichiarate inammissibili, ad eccezione dei seguenti casi:

- Offerta formulata da più persone; in tale caso il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti; la procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi all'offerta anche in copia per immagine;
- L'offerente è una società / ente; in tal caso il presentatore dovrà essere il legale rappresentante della stessa.

Si rammenta che il Presentatore è il soggetto che provvede alla compilazione dell'offerta e che riceverà i codici di accesso alla piattaforma del Gestore Fallcoaste (username e password) necessari successivamente per identificare l'utente nel sistema, anche in sede di gara: pertanto, tali codici non dovranno essere ceduti o divulgati a terzi. La Procedura non si ritiene responsabile dell'eventuale smarrimento di tali codici personali.

Trattandosi di offerta depositata telematicamente, anche la marca da bollo di Euro 16,00 dovrà necessariamente essere versata in modalità telematica collegandosi al sito [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it) – sezione pagamenti. All'esito del pagamento, il sistema rilascerà relativa ricevuta che dovrà essere allegata all'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- Se l'Offerente è persona fisica
  - ✓ Fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile; se l'Offerente è di nazionalità estera e non cittadino comunitario, sarà necessario allegare la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
  - ✓ Dichiarazione circa il regime patrimoniale e, se trattasi di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento di identità del coniuge e del codice fiscale;
  - ✓ Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni ma intende risultare proprietario esclusivo del bene eventualmente oggetto di aggiudicazione deve rilasciarne relativa dichiarazione all'interno della busta e si fa presente che entrambi i coniugi (offerente e non offerente) dovranno essere presenti all'atto di vendita al fine di rendere la dichiarazione in ordine alla personalità dell'acquisto con espressa esclusione del bene dal regime della comunione legale;
- Se l'Offerente è persona giuridica
  - ✓ Visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni rispetto alla data di deposito dell'offerta;

---

<sup>1</sup> Il Portale del Gestore e il sito internet del Ministero della Giustizia ([www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it)) rendono disponibili in formato pdf il manuale utente "Portale delle Vendite Pubbliche Modulo Web OFFERTA TELEMATICA MANUALE UTENTE" e il "D.M. Giustizia n. 32/2015 del 26.02.2015".

- ✓ Fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta in qualità di legale rappresentante della Società,
- ✓ Copia dell'atto che attribuisce al rappresentante legale i relativi poteri per partecipare alla presente asta;
- Se l'Offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura speciale rilasciata al presentatore offerente;
- Copia del presente bando sottoscritto per accettazione in ogni pagina a titolo di dichiarazione espressa di accettazione di tutte le condizioni, modalità e tempistiche, previste dal presente bando di vendita;
- Ricevuta relativa al pagamento digitale della marca da bollo di Euro 16,00;
- Contabile del bonifico effettuato a titolo di cauzione;
- Indicazione dell'IBAN di riferimento a cui bonificare la restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione, con le modalità e tempistiche di cui al punto precedente.

**Compilato il modulo on line ministeriale e versata telematicamente la marca da bollo ed allegata la documentazione di seguito dettagliata, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia.**

### **3) TERMINE DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE**

**Il deposito dell'offerta** dovrà avvenire con modalità telematica **entro** il giorno

**LUNEDÌ 14 APRILE 2025 ore 12.00.**

Trattandosi di asta telematica, la cauzione - pari almeno al 20% del prezzo offerto - dovrà necessariamente essere versata a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura intestato a:

**TRIBUNALE DI BRESCIA FALL. N.18/2020 I.M.G. SRL – IBAN IT08 S034 3011 2000 0010 0105 976**

La causale del bonifico dovrà riportare la denominazione del Fallimento e la data d'asta (Fallimento I.M.G. SRL – asta del 15.04.2025).

Il bonifico relativo alla **CAUZIONE** dovrà essere effettuato nei tempi tecnici tali da garantire l'**ACCREDITO** sul conto corrente della Procedura entro il **15 APRILE ORE 12:00**

**In ogni caso la contabile del bonifico risulta essere uno dei documenti necessariamente da allegare all'offerta telematica.**

Per quanto concerne i suddetti termini si specifica che:

- Le offerte depositate successivamente al termine indicato saranno considerate inammissibili, anche nel caso in cui sia rispettato il termine per l'accredito della cauzione;
- Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, pur riscontrato il deposito dell'offerta nei termini, non venga riscontrato l'accredito delle somme a titolo di cauzione sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. .
- Per la restituzione della cauzione all'Offerente non aggiudicatario, il Curatore presenterà un'istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione alla restituzione della cauzione.



#### **4) MODALITA' DELLA VENDITA**

##### **4a) APERTURA DELLE BUSTE:**

L'esame delle offerte di acquisto avverrà a cura del Curatore tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

**alle ore 12.00 del giorno 15 APRILE 2025.**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte ed esaminate dal Curatore solo nella data e nell'orario sopra indicati ed esclusivamente nella modalità telematica utilizzando la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://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 all'indirizzo PEC indicato nell'offerta depositata.

##### **4b) GARA FRA GLI OFFERENTI:**

**Definito il prezzo base di vendita del compendio immobiliare, oltre ai beni mobili, pari a complessivi Euro 665.000,00, oltre iva ed imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,**

le offerte ricevute con prezzo **non migliorativo** rispetto al prezzo base d'asta **non saranno accolte né ammesse all'eventuale gara.**

- ✓ Nel caso di unico offerente registratosi telematicamente, se il prezzo risulta pari o superiore al prezzo base, l'aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore, anche nel caso di mancata connessione dell'offerente medesimo.
- ✓ Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide ovvero migliorative rispetto al prezzo base, subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo più alto  
**con RIALZO MINIMO OBBLIGATORIO di EURO 4.000,00**
- ✓ Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione della gara.
- ✓ La **gara** si svolgerà secondo la modalità di **asta telematica ASINCRONA:**

**La gara avrà durata n. 24 ore,  
e terminerà alle ore 12.00 del giorno MERCOLEDÌ 16 APRILE 2025 .**

Al termine della gara il Curatore provvederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso non vi siano offerte in aumento in fase di gara, rilevando in tal senso la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara, l'aggiudicazione avverrà considerando:

- il maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, il maggior importo di cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta;
- a parità di prezzo e di cauzione prestata, priorità temporale del deposito dell'offerta.
- ✓ Per la restituzione della cauzione all'Offerente non aggiudicatario, il Curatore presenterà istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione alla restituzione della cauzione ai soggetti non aggiudicatari.
- ✓ L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino al rogito notarile.
- ✓ Il Curatore, al termine della gara, redigerà apposito verbale delle operazioni di vendita: tale documento non determina alcun contratto/trasferimento tra la Procedura e l'aggiudicatario in quanto gli effetti traslativi della vendita si produrranno esclusivamente nel momento della sottoscrizione del contratto di compravendita innanzi al Notaio designato.
- ✓ Il verbale di vendita verrà depositato in Cancelleria, anche al fine di notificare gli Organi della Procedura circa gli esiti dell'esperimento di vendita.

##### **4c) MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO**

Informato il Giudice Delegato in merito al verbale delle operazioni di vendita, il Curatore comunica tempestivamente all'aggiudicatario, all'indirizzo di pec indicato nell'offerta, l'esito della vendita competitiva: **entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione, l'Aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie:**

Conto corrente intestato a TRIBUNALE DI BRESCIA FALL. N.18/2020 I.M.G. SRL  
**IBAN IT08 S034 3011 2000 0010 0105 976**

CAUSALE: Saldo aggiudicazione asta del 15 APRILE 2025

Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo prezzo entro il suddetto termine, perderà la cauzione versata, che verrà incamerata dalla Procedura a favore dell'attivo fallimentare.

#### **4d) L'ATTO DI VENDITA**

**Eseguite le operazioni di vendita, riscosso interamente il Prezzo l'atto di vendita verrà stipulato presso il Notaio scelto dall'Aggiudicatario: si fa presente che la data del rogito notarile sarà necessariamente da accordare con il Curatore.<sup>2</sup>**

Tutte le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o iva calcolate a norma di legge, cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, 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 secondo le modalità che verranno definite dal Notaio incaricato dall'aggiudicatario.

#### **4e) ULTERIORI DISPOSIZIONI**

- Si precisa che 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, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione: in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita come disciplinato dal punto precedente.
- Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio.
- Il presente avviso non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi organi alcun obbligo o impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.
- Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficacia sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.
- Si precisa che alla presente procedura di scelta del contraente avente natura coattiva a tutti gli effetti saranno applicabili le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F. .
- Si precisa che l'acquisto del lotto complessivo è da intendersi effettuato come segue: "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sul bene acquistato successivamente all'aggiudicazione".
- Si precisa che la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

---

<sup>2</sup> Successivamente alla ricezione della pec inerente l'aggiudicazione, si invita l'Aggiudicatario ad informare tempestivamente la Curatela circa il nominativo del Notaio incaricato affinché disponga in tempi utili della documentazione necessaria per la definizione dell'atto di cessione.

- Sino al momento del perfezionamento della cessione, il fallimento si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura competitiva ovvero di modificare o integrare il presente bando di gara senza che gli offerenti possano per tale motivo avanzare nei confronti del fallimento o del Curatore alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o a titolo di indennizzo.

- Gli organi della procedura si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione. Quindi nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

#### **E) PUBBLICITA', INFORMATIVA E NOTIFICHE EX LEGE**

Il curatore, al fine di garantire la massima partecipazione alla gara, provvederà a rendere pubblico il presente Bando per almeno 30 giorni come di seguito:

- 1) Pubblicità legale a mezzo pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia, ex art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132.
- 2) Pubblicità commerciale telematica sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messo a disposizione il presente bando in formato pdf non modificabile dall'utente, corredato da ulteriore documentazione tecnica;
- 3) Infine, il Curatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità, anche con forme di pubblicità meno formali come ad esempio mail o strumenti similari;
- 4) Notifiche di legge se necessarie, inviando ai Soggetti interessati copia dell'estratto del presente bando a mezzo mail PEC.

Il Curatore Fallimentare si rende disponibile a fornire eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente bando tramite richiesta a mezzo mail pec all'indirizzo [f18.2020brescia@pec.it](mailto:f18.2020brescia@pec.it).

Per la visita dell'immobile, si invita ad inviare la richiesta al Curatore, Dott.ssa Stefania Taddi, all'indirizzo mail: [stefania.taddi@studio-taddi.com](mailto:stefania.taddi@studio-taddi.com), al fine di programmare la data e l'ora della visita.

Brescia, 03 Marzo 2025

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Stefania Taddi



PER ACCETTAZIONE INTEGRALE del presente avviso:

L'OFFERENTE

\_\_\_\_\_  
In persona del legale rappresentante  
\_\_\_\_\_