TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZ. PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale: Eltro S.r.l. n° 183/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

Curatore: Avv. Pierpaolo Camadini

INVITO A FORMULARE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

REGOLAMENTO D'ASTA
PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 216 C.C.I.I.

Il presente documento (di seguito, per brevità, il "**Regolamento d'asta**") ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita avente ad oggetto beni immobili di proprietà della Procedura.

La partecipazione alla gara costituirà accettazione integrale e incondizionata alle disposizioni del presente Regolamento d'asta.

PREMESSO CHE

con provvedimento del ____ il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore ad esperire la procedura di vendita competitiva di cui al presente regolamento.

ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVA AVENTE AD OGGETTO BENI IMMOBILI

ART. 1 OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA e PREZZO DI VENDITA:

La presente procedura competitiva ha per oggetto la cessione al miglior offerente della piena proprietà dei seguenti beni immobili, in lotto unico, secondo i prezzi base d'asta indicati nella tabella:

Lotto n°	Comune e id. catatstale	Subalterno e tipologia immobile	Valore Perizia	Ultima asta deserta	Prezzo Asta n° 7	Prezzo Asta n° 8	Prezzo Asta n° 9	Rilancio minimo
Unico	Sarezzo (BS), foglio 32, mappale 257	sub 39, posto auto coperto	2.600,00 €	660,00 €	5.000,00 €	4.000,00 €	3.000,00 €	100,00 €
		sub 40, posto auto coperto	1.250,00 €	315,00 €				
		sub 41, posto auto coperto	1.250,00 €	315,00 €				
		sub 42, posto auto coperto	1.850,00 €	450,00 €				
		sub 43, posto auto coperto	1.750,00 €	440,00 €				
		sub 44, posto auto coperto	1.750,00 €	440,00 €				
		sub 45, posto auto coperto	1.750,00 €	440,00 €				
		sub 46, posto auto coperto	2.350,00 €	600,00 €				
		sub 47, posto auto coperto	1.750,00 €	440,00 €				
		sub 48, posto auto coperto	1.750,00 €	440,00 €				
		sub 49, posto auto coperto	1.750,00 €	440,00 €				
		sub 50, posto auto coperto	2.350,00 €	600,00 €				
		sub 51, posto auto coperto	1.750,00 €	440,00 €				
		Totale:	**23.900,00 €**	**6.020,00 €**	**5.000,00 €**	**4.000,00 €**	**3.000,00 €**	

Il prezzo base delle gare d'asta è determinato come segue:

- 7° esperimento d'asta, da tenersi il giorno _____, alle ore 10:00, prezzo base d'asta pari a quanto indicato nella colonna "Prezzo Asta n° 7";
- 8° esperimento d'asta, da tenersi il giorno _____, alle ore 10:30, prezzo base d'asta pari a quanto indicato nella colonna "Prezzo Asta n° 8";
- 9° esperimento d'asta, da tenersi il giorno _____, alle ore 11:00, prezzo base d'asta pari a quanto indicato nella colonna "Prezzo Asta n° 9".

Al prezzo base d'asta dovranno essere aggiunte le imposte sulla compravendita, i costi di cancellazione delle formalità iscritte e trascritte e le spese notarili che verranno quantificate il giorno dell'atto notarile di compravendita. Si precisa che per ogni singolo tentativo di vendita non saranno considerate valide le offerte inferiori rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato.

Si specifica che l'8° esperimento d'asta si tiene solo in assenza di aggiudicazione al 7° e il 9° solo in assenza di aggiudicazione dell'8°.

Le spese a carico della Procedura sono esclusivamente gli oneri maturati sino alla data di vendita degli immobili relativi a: i) imposte locali (IMU ecc..) secondo le norme di legge; ii) eventuali oneri condominiali.
Per una migliore individuazione e descrizione dei beni si rimanda alla perizia estimativa redatta dal Geom. Stefano Monteverdi.

ART. 2VISIONE DEI BENI

Ogni interessato potrà visionare i beni entro il giorno _____, alle ore 16.00, previa richiesta da trasmettere all'indirizzo mail del Curatore infolegale@studium1912.it.

ART. 3 CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggetto di vendita attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, con atto notarile, come "vista e piaciuta", con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura, le eventuali differenze di misura e/o qualità 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.
L'aggiudicazione non comporterà per il Curatore e/o per la Procedura, alcun obbligo di trasferimento del lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura.
Si precisa che il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 217, comma 1, c.c.i.i..
Si applica l'art. 216, comma 2, c.c.i.i. circa la presenza di eventuali beni mobili all'interno degli immobili oggetto di vendita.
Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ai sensi dell'art. 217, comma 2, c.c.i.i. saranno cancellate tempestivamente su ordine del Giudice delegato una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo a cura e spese dell'aggiudicatario. Il Curatore provvederà a fornire la copia conforme dell'ordine di cancellazione al professionista incaricato direttamente dall'aggiudicatario.
Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la Procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e necessario per effettuare la compravendita, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo entro l'atto di compravendita.
Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni presenti nella perizia estimativa. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.
Sarà onere del potenziale futuro acquirente definire uno studio dettagliato di fattibilità e un'analisi approfondita di carattere economico, urbanistico e tipologico del proprio intervento, in funzione dei propri obiettivi.
La perizia dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.
In ipotesi di discrepanza tra i dati contenuti nel presente Regolamento d'asta e nella perizia a quanto risultante dai pubblici uffici, anche – ma non solo – tavolari e delle conservatorie, farà fede la documentazione ufficiale reperibile presso i pubblici uffici.

ART. 4 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati potranno far pervenire la loro offerta irrevocabile con le seguenti modalità alternative:

A. deposito a mano presso lo studio del Curatore Avv. Pierpaolo Camadini, sito in Brescia, Contrada Soncin Rotto n° 6, cap. 25122, entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno _____ facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta dal Curatore o da un delegato del medesimo;

B. trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo lg183.2023brescia@pecliquidazionigiudiziali.it entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno _____, facendo fede la data di recapito sulla casella p.e.c. della Procedura.

L'offerta, qualora dovesse essere presentata fisicamente, dovrà essere in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Asta n° __ – Offerta Lotto unico – L.G. n° 183/2023 Tribunale di Brescia". Nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né altro, dovrà essere apposta sulla busta da parte dell'offerente.

Le offerte d'importo inferiore a quanto indicato nel precedente art. 1, così come quelle presentate oltre il termine stabilito nel presente Regolamento d'asta, saranno considerate nulle e come non pervenute.

Le offerte non potranno essere sottoposte a vincoli o condizioni.

L'offerta dovrà contenere:

1. l'indicazione della procedura concorsuale "Liquidazione Giudiziale: Eltro S.r.l. n° 183/2023".
2. l'indicazione della generalità del soggetto offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale, ovvero in caso di Società la ragione sociale, la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta.
3. l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) o, in alternativa, l'indirizzo mail e l'elezione di domicilio. In mancanza di tale indicazione, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Brescia.
4. copia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta. Se l'offerta è presentata da persona giuridica visura camerale aggiornata a non meno di 3 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente dell'offerente.
5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel precedente art. 1, a pena di esclusione, da intendersi al netto di spese, imposte, tasse e di tutti gli oneri notarili anche di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
6. assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo complessivo offerto, intestato a "LG Eltro Srl n. 183/23". Qualora l'offerta sia depositata a mezzo p.e.c. è necessario allegare la distinta del bonifico bancario, di importo pari al 10% del prezzo complessivo offerto, disposto sul conto corrente intestato alla procedura "LG Eltro Srl n. 183/23" all'IBAN: IT22Z0538754470000049126735. Si precisa che detto bonifico dovrà pervenire sul conto corrente della procedura in data antecedente alla data della gara d'asta, pena esclusione dalla gara medesima.
7. nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti, la medesima potrà essere esclusa.
8. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione pubblicata inerente ai lotti e di averla ritenuta esaustiva, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, nonché di accettare senza riserve le condizioni di cui al presente Bando.

L'offerta deve intendersi come irrevocabile e come tale dovrà essere definita ed il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione.

L'offerta una volta presentata non potrà essere oggetto di rinuncia né revocata.

La partecipazione alla gara d'asta implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Bando e nei suoi allegati nonché la dispensa agli Organi della Procedura al rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

ART. 5 MODALITÀ DI VENDITA

In caso di presentazione di un'unica offerta non si terrà alcuna gara d'asta e si procederà con l'aggiudicazione diretta all'unico offerente.

In caso di più offerenti, verrà indetta una gara in presenza presso lo studio del Curatore per l'aggiudicazione dei

lotti alle seguenti condizioni:

1. il Curatore verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità delle offerte pervenute;
2. la gara avrà inizio avanti al Curatore, e/o di un suo delegato, alla eventuale e facoltativa presenza degli offerenti o di loro delegati muniti di procura speciale notarile;
3. la gara per la vendita dei lotti sopra elencati avverrà presso lo Studio del Curatore Avv. Pierpaolo Camadini, sito in Brescia, Contrada Soncin Rotto n° 6, cap. 25122, a **partire dalle ore 10:00 del giorno _____**;
4. il prezzo base di gara sarà costituito dall'offerta più alta pervenuta;
5. i rilanci non potranno essere inferiori all'importo indicato nella tabella esposta all'art. 1 del presente Bando e dovranno avvenire nel termine di trenta secondi;
6. nel caso di più offerenti, in assenza di rilanci, il Lotto verrà aggiudicato al miglior offerente;
7. nel caso di più offerte uguali, in assenza di rilanci, il Lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta;
8. il Curatore restituirà ai non aggiudicatari la cauzione entro sette giorni dal verbale d'asta;
9. in caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il Lotto potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;
10. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
11. l'aggiudicazione non comporterà alcun obbligo di trasferimento del Lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura. Resta salva la possibilità per il Giudice Delegato, di sospendere la gara o di non effettuare il trasferimento ai sensi di cui all'art. 217 c.c.i.i.;
12. il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita;
13. il contratto di compravendita dovrà avvenire **entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione** mediante atto notarile ed il saldo del prezzo di vendita dovrà essere anticipato o eventualmente contestuale;
14. in ipotesi di inadempimento alla stipula del contratto da parte dell'aggiudicatario, la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato l'offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria;
15. tutti gli oneri della vendita (nessuno escluso), quali, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, spese, imposte, tasse, oneri notarili e di cancellazione gravami esistenti, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere immediatamente versate al Notaio incaricato di redigere l'atto antecedentemente o contestualmente alla relativa stipula.
16. gli atti di compravendita verranno stipulati dal Notaio Gianni Tufano di Brescia in data ed ora scelti di comune accordo tra l'Aggiudicatario e la Procedura.

ART. 6 VENDITA

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro l'atto di compravendita o contestualmente al medesimo, **da effettuarsi a rogito Notaio Gianni Tufano di Brescia entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, mediante assegno circolare intestato alla Procedura, ovvero mediante bonifico bancario. In caso di saldo mediante bonifico bancario le somme dovranno essere effettivamente e definitivamente accreditate entro il giorno antecedente la data fissata per la compravendita.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario o del mancato versamento del prezzo nei termini previsti, esso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

ART. 7 PUBBLICITÀ

Il presente Bando di gara o un suo estratto, l'ordinanza di vendita saranno pubblicati su: portale delle vendite pubbliche, https://pvp.giustizia.it/pvp/ e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

Il Bando di Gara potrà essere altresì inviato a terzi soggetti a discrezione del Curatore.

Per richiedere informazioni e le perizie di stima scrivere una mail a infolegale@studium1912.it ovvero contattare lo studio al n° 030.43332.

Brescia, __ novembre 2026

Il Curatore

Avv. Pierpaolo Camadini