TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO N. 258/2014
Curatore: Dott.ssa Elena Parissenti
Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali
*** * ***

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
con MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
VIII ESPERIMENTO
****

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl
Portale del Gestore: https://www.fallcoaste.it/
****

La sottoscritta Dott.ssa Elena Parissenti, Curatore del Fallimento n. 277/2012, in ottemperanza all'art. 107 L.F. e al Programma di liquidazione approvato e relativo supplemento approvato in data 22.12.2022,

AVVISA

della vendita dell'UNITA' IMMOBILIARE di cui al LOTTO UNICO, come di seguito dettagliato

Lotto Unico

Quota di piena proprietà
Immobile n° 1
in **Comune di Calcinato, Via F.lli Cairoli – identificato con i seguenti dati catastali:**
Laboratorio al piano terra:
Sez. NCT, **Fg. 32, Part. 11, sub. 4**– Cat. C/3 – Classe 2 – Consistenza 420 mq – R.C.E.€ 932,72
L'Immobile usufruisce di corte esclusiva.
Confini di proprietà: Nord Fg. 32 P. 14, 560, Est Fg 32 P. 545, Sud Fg. 32 P. 16, 20, 7, 17, Ovest Fg. 32 P.12.
Immobile n° 2
in **Comune di Calcinato, Via F.lli Cairoli – identificato con i seguenti dati catastali:**
Portico al piano terra:
Sez. NCT, **Fg. 32, Part. 11, sub. 5**– Cat. C/2 – Classe 4 – Consistenza 43 mq – R.C.E.€ 79,95
Trattasi di portico coperto adiacente alla porzione di laboratorio con soffitto H2,75 di cui al sub 4, di fatto area di pertinenza per l'ingresso nella porzione di laboratorio.
Immobile n° 3
in **Comune di Calcinato, Via F.lli Cairoli – identificato con i seguenti dati catastali:**
Laboratorio al piano terra:
Sez. NCT, **Fg. 32, Part. 14,** – Cat. C/3 – Classe 2 – Consistenza 273 mq – R.C.E.€ 612,93
L'Immobile usufruisce di corte esclusiva.
Confini di proprietà: Nord Fg. 32 P. 9, 560, Est Fg 32 P. 559, Sud Fg. 32 P. 11 sub 4, Ovest Fg. 32 P.545.
Immobile n° 4, 5, 6,
in **Comune di Calcinato, Via F.lli Cairoli – identificato con i seguenti dati catastali:**
Sez. NCT, **Fg. 32, Part. 558,** – Area Urbana – Consistenza 178
Sez. NCT, **Fg. 32, Part. 559,** – Area Urbana – Consistenza 196

Sez. NCT, **Fg. 32, Part. 560,** – Area Urbana – Consistenza 196
Trattasi di aree urbane adiacenti alle aree di pertinenza degli immobili di cui sopra, particelle 11 e 14, e costituenti le aree di manovra e accesso agli immobili predetti. Disgiunte dagli immobili sono prive di valore in quanto soggette alla servitù di passaggio per l'accesso agli immobili.

OFFERTA IN BUSTA CHIUSA

Prezzo base d'asta:	**Euro**	**212.895,00**
Offerta Minima:	**Euro**	**191.605,50**
Rilancio Minimo Obbligatorio:	**Euro**	**1.500,00**
Cauzione:	**Non inferiore al 10% dell'Offerta**	

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa del 30/3/2015, nella sua integrazione del 29/4/2015 e nell'integrazione successiva del 10 marzo 2026 redatte dall'Ing. Ludovico Quilleri, che formano parte integrante del presente bando e alle quali si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.
Gli immobili sono oggetto di contratto di locazione redatto a sensi art. 560 C.p.C. con scadenza ad agosto 2027 ed è prevista la liberazione dei locali entro 30 gg dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione degli immobili IN ASTA TELEMATICA, contratto allegato al presente bando.
Visto l'art.107 il Curatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

CONDIZIONI DELLA 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 Paolo Cherubini, 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 e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di euro 4.000,00 oltre IVA, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula**. La vendita è soggetta a I.V.A..**
- **Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario**.
- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene, qualora presenti.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti e secondo quanto esposto e richiamato nelle perizie di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalla legge vigente: la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita giudiziale forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o difformità dei beni compresi, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dell'eventuale necessità di rimpiazzo dei beni usurati o mancanti o dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti o dei beni alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie o anche se comportanti la non commerciabilità di tali beni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità indennizzo o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e dovendo l'offerente considerare le sopra descritte condizioni di vendita e l'alea ad esse connessa per determinare l'offerta. Per tutto quanto 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 15 dicembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, stato civile, 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, oltre a quanto sopra previsto a pena inammissibilità dell'offerta;
8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9.l'importo versato a titolo di cauzione;
10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
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 intestato al "FALLIMENTO N.258/2014" con IBAN IT56X0869211206029000292602

Il bonifico, con causale "Fall. nr. 258/2014 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.
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 www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Paolo Cherubini 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 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 la durata dalle ore 12.30 del giorno 16 dicembre 2026 alle ore 12.30 del 17 dicembre 2026.
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 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 Notaio Paolo Cherubini al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile;
Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio scelto dal Curatore, previa autorizzazione del G.D.;
Le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.
L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente

direttamente al Curatore dott.ssa Elena Parissenti con studio in via Manara 1/E, Brescia, entro il termine improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Paolo Cherubini 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di euro 4.000,00 oltre IVA, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula. **La vendita è soggetta a I.V.A..**

- Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 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.

Per la visita all'immobile ogni interessato deve farne richiesta via mail allo Studio del Curatore fallimentare studio@studioparissenti.it.

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) pubblicità telematica sul sito www.fallcoaste.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;

3) pubblicità telematica sul sito 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;

Brescia, lì

Il Curatore fallimentare
Dott.ssa Elena Parissenti