

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione fallimentare**

**Fallimento n. 220/17**

Giudice delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

Curatore: Dott. Costanzo Tita Sanvitale Simonetta

\* \* \*

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**XII ESPERIMENTO - ASTA ASINCRONA TELEMATICA**

\* \* \*

Il sottoscritto Dott. Costanzo Tita Sanvitale Simonetta, Curatore del fallimento della società Gruppo Bani Carnevali S.p.A. in liquidazione, previa autorizzazione del Giudice delegato, pone in vendita i seguenti beni immobili, meglio descritti nella perizia agli atti, che qui si intende interamente richiamata unitamente ai relativi allegati.

**Descrizione dei beni**

**Lotto n. 13**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un **intero fabbricato a destinazione commerciale sito nel Comune di Brescia in Via Cefalonia 77** e identificato al catasto fabbricati di tale Comune come segue:

<b>Sez.</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>R.c.</b>
NCT	171	93	506	D/8			60.280,00
NCT	171	93	508	A/10	4	15 vani	4.764,31
NCT	171	93	507	Area urbana			
NCT	171	93	509	Area urbana			
NCT	171	199	Area urbana				
NCT	171	93	510	BCNC graffato con la particella 86			
NCT	171	86	BCNC graffato con la particella 93/510				
NCT	171	93	504	BCNC ai subalterni 506 e 508			

Il bene è costituito da un edificio isolato, così composto:

- piano terra: corte esclusiva, portico;
- piani terra, primo e secondo: superfici di vendita, collegate da scale mobili, con vani accessori diretti;
- secondo piano: copertura praticabile con installazioni impiantistiche;

- terzo piano: uffici collegati all'attività commerciale;
- primo piano interrato: magazzini, servizi e spogliatoi, locali tecnici, autorimessa;
- secondo piano interrato: deposito, locali tecnici, autorimessa;
- terrazze, scale, ascensori.

Le superfici lorde riportate in perizia sono le seguenti:

- superficie di vendita esterna lorda (*gross external area*) mq. 4.618
- depositi e magazzini, scale, ascensori montacarichi mq. 1.664
- uffici mq. 304
- locali tecnici mq. 338
- coperture praticabili, terrazze, sottotetto mq. 1.528
- parcheggio interrato mq. 4.611
- superficie esterna pertinenziale mq. 7.071

Il contratto di locazione indicato nella perizia è stato risolto anticipatamente e il conduttore ha già riconsegnato l'immobile al fallimento.

Il perito ha fatto presente che l'immobile è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Comune di Brescia, concessione edilizia per la costruzione nuovo fabbricato a destinazione terziaria, n. 972 STAT n. 32591/91 P.G. del 20/12/1991;
- Comune di Brescia, variante alla C.E. DEL 20/12/91 n. 32591/91 P.G., N. 136 STAT n. 34626/92 P.G. del 19/03/1993;
- Comune di Brescia, variante alla C. E. del 20/12/91 n. 32591/91 P.G. n. 34626/92 voltura, n. 136 STAT N. 1549/94 P.G. del 30/05/1994;
- Comune di Brescia, variante alla C. E. del 20/12/91 n. 32591/91 P.G., n. 136 STAT n. 16095/94 P.G. del 23/02/1995;
- Comune di Brescia, variante alla C. E. del 20/12/91 n. 32591/91 P.G. modifiche accessi, n.135 STAT n. 23762/94 P.G. del 23/02/1995;
- Comune di Brescia, variante alla C. E. del 20/12/91 n. 32591/91 P.G., n. 143 STAT n. 26124/94 P.G. del 27/02/1995;
- Comune di Brescia, dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità autorizzazione all'esercizio agibilità, BOLL. 94/2267 P.G. 22988/94 del 09/08/1994;
- Comune di Brescia, C. E. relativa a cambio di destinazione d'uso di parte del piano interrato da parcheggio pertinenziale a magazzino, n.183 STAT n. 24147/96 P.G. del 27/03/1997;
- Comune di Brescia, C. E. relativa ad ampliamento di edificio ad uso commerciale, n. 886 STAT n. 9970/98 P.G. del 30/09/1998;
- Comune di Brescia, variante per ulteriore ampliamento alla C.E. del 30/09/1998 n. 9970 P.G. e n. 1172/98 istruttoria C.E. BOLL. 4159/99 atto di impegno unilaterale alla cessione gratuita al Comune di Brescia del mapp. 105 fg. 171 e alla

costituzione di servitù di uso pubblico su parte del mapp. 93, n. 616 STAT n. 4159/99 BOLL n. 29280/99 P.G. del 03/10/2000;

- Comune di Brescia, permesso di costruire in sanatoria per opere di ampliamento ufficio, n. 51468/04 P.G. del 06/10/2006;
- Genio Civile di Brescia verbale di collaudo statico, n. 744 01/07/1994;
- Comando Provinciale VV.F. certificato di prevenzione incendi, n. 2432 del 25/02/1995.

Il perito ha rilevato che tutti gli interventi sono stati oggetto di titoli abilitativi (l'ultimo in sanatoria) e che, dall'esame degli atti, si evince la regolarità urbanistica dell'immobile.

Il perito ha fatto presente che gli immobili sono rappresentati nelle planimetrie catastali e sono sostanzialmente conformi alla rappresentazione catastale posto che, nel corso dei sopralluoghi, sono state rilevate solo lievi difformità catastali dovute a imprecisioni grafiche. In ogni caso alla presente vendita non si applica la normativa prevista dall'art. 29 c. 1 bis legge 27.02.1985 n. 52, in quanto trattasi di cessione coattiva nell'ambito di procedura fallimentare.

La perizia, con tutti gli allegati, è disponibile all'indirizzo:

<https://www.dropbox.com/sh/7py3efwtwmq27zd/AAC7aDrhzwqGT1SxF0iPqHt9a?dl=0>

### **Condizioni della vendita**

- 1) I beni sono venduti al **prezzo base di € 3.500.000,00** oltre imposte di legge, spese e accessori. Non saranno accettate offerte inferiori al prezzo base.
- 2) La vendita avverrà a cura del Curatore, mediante procedura competitiva in forma asincrona telematica; il Gestore della vendita telematica (di seguito il Gestore) è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- 3) Le spese di vendita, comprensive di imposta di registro, trascrizioni, voltura catastale e oneri notarili, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati direttamente da quest'ultimo, contestualmente all'atto di vendita.
- 4) Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono a carico del fallimento.
- 5) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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. L'esistenza di eventuali vizi o mancanza

di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a 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.

- 6) Ai sensi dell'art. 107 c. 4 l.f., il Curatore potrà sospendere la vendita ove, prima della stipula del rogito notarile, pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 7) Il Giudice delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 l.f.
- 8) Per prendere visione degli immobili è necessario contattare il Curatore al numero 030.47235 o via email all'indirizzo [c.tita@titanapoli.it](mailto:c.tita@titanapoli.it).
- 9) La partecipazione alla vendita implica, per i partecipanti, la lettura della relazione peritale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita. La partecipazione implica altresì l'accettazione del rischio di *black out* informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci, con rinuncia a qualunque pretesa in merito nei confronti del fallimento.
- 10) Il trattamento dei dati personali si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.
- 11) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **Presentazione delle offerte irrevocabili**

- 12) Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 12,00 di lunedì 4 luglio 2022.**
- 13) Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno predisporre un'offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo *web "offerta telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia. A tal fine, gli interessati dovranno accedere al Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionare l'immobile di proprio interesse e seguire la procedura online. Sul portale sono disponibili, alla sezione "tutorial", dei brevi video esplicativi.
- 14) L'offerta dovrà quindi essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); l'offerta si intende trasmessa nel momento in cui è generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero.

- 15) Non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso dall'offerente. Gli avvocati potranno presentare offerte per persona da nominare; si applica in tal caso l'art. 583 c.p.c.
- 16) Gli offerenti dovranno allegare all'offerta i documenti di seguito indicati, in formato .pdf oppure .pdf.p7m.

In caso di offerente persona fisica:

- copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, in caso di offerente coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente è straniero: copia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità nonché, se coniugato, 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);
- se l'offerente è minorenni: copia di un documento d'identità e del codice fiscale anche del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: copia di documento d'identità e del codice fiscale anche del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone: procura rilasciata a favore dell'offerente che presenta l'offerta da parte di tutti gli altri, per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

In caso di offerente persona giuridica:

- copia di un documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore;
- visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta e copia della documentazione da cui risultino i poteri del sottoscrittore, se non risultanti dalla visura;
- se l'offerente è una società straniera: copia di 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.

Per tutti gli offerenti:

- contabile di avvenuto bonifico pagamento della cauzione a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a "fallimento n. 220/2017", IBAN IT17E 05116 11200 000000058667, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Il bonifico

dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'esame delle offerte, a pena di inammissibilità dell'offerta.

- attestazione di pagamento del bollo elettronico nella misura dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00), salvo che l'offerente sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul medesimo sito.

### **Esame delle offerte ed eventuale gara**

- 17) 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, gli offerenti riceveranno all'indirizzo PEC indicato nel modulo di offerta le credenziali per accedere all'area riservata del sito del Gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e partecipare alla vendita stessa.
- 18) **Martedì 5 luglio 2022 alle ore 15,00** il Curatore effettuerà l'esame delle offerte, tramite il sito del Gestore sopra indicato, verificando la regolarità delle stesse nonché la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà all'abilitazione degli offerenti per l'eventuale gara telematica.
- 19) In presenza di un'unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, anche in caso di sua mancata connessione al sito del Gestore.
- 20) In presenza di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con la modalità asincrona, utilizzando come prezzo base quello maggiore risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di regolarità delle stesse.
- 21) La gara avrà inizio nel momento in cui il Curatore avrà completato le verifiche di regolarità delle offerte e terminerà alle **ore 15,00 di giovedì 7 luglio 2022**, fatto salvo il caso regolato al punto 24.
- 22) Il rilancio minimo è di € 35.000,00.
- 23) I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare i rilanci esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore. Ogni partecipante sarà libero di effettuare o meno i rilanci e potrà formulare più rilanci nel periodo di durata della gara. Il Gestore comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.
- 24) Qualora vengano effettuati rilanci negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine della gara, la scadenza della stessa sarà prolungata automaticamente di ulteriori dieci minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori

rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

- 25) Una volta terminata la gara, il Gestore comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al Curatore l'elenco di tutti i rilanci e di coloro che li hanno effettuati.
- 26) Entro il giorno successivo alla conclusione della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale trasmesso a tutti i partecipanti. In caso di giorno festivo il verbale sarà trasmesso il primo giorno non festivo successivo.
- 27) Nel caso in cui non siano stati effettuati rilanci in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla base degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:
  - maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 28) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.
- 29) I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita; il Gestore procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
- 30) Per ricevere assistenza tecnica durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione è necessario contattare esclusivamente il Gestore; i contatti sono disponibili sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

#### **SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DEL BENE**

- 31) Entro **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, compresa l'IVA se dovuta e dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato. Si applica la sospensione feriale.

L'aggiudicatario, qualora non provveda al pagamento nel termine indicato, decadrà dall'aggiudicazione e perderà definitivamente la cauzione versata, che sarà trattenuta dal fallimento a titolo di multa. Qualora, a seguito di nuova asta, il bene sia aggiudicato a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza.

- 32) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle forme ordinarie per mezzo del notaio Dott.ssa Elena Peperoni, previa autorizzazione del Giudice delegato. Il pagamento del prezzo potrà essere contestuale al rogito solo qualora l'aggiudicatario contragga apposito finanziamento per l'acquisto e solo per l'importo corrispondente al finanziamento.

33) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 107 c. 3 l.f.

### **PUBBLICITÀ**

Il Curatore provvederà a rendere pubblica la vendita mediante:

- a) la pubblicazione del presente bando e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti [www.tribunale.brescia.it](http://www.tribunale.brescia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- b) la pubblicazione di un annuncio sintetico sui quotidiani Giornale di Brescia, Bresciaoggi, Il Sole24Ore e Il Corriere della Sera.

Il Curatore provvederà altresì le notifiche di legge.

Brescia, 27.04.2022

Il Curatore  
Dott. Costanzo Tita Sanvitale Simonetta

