

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sez. Fallimentare

FALLIMENTO N. 40/2016
COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto
Curatore: Dott.ssa Maria Caterina Morandini

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE
PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA

VIII esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Maria Caterina Morandini, in qualità di Curatore del Fallimento in epigrafe

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line (vendita telematica sincrona)* ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gorealbid.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it (*vendita telematica sincrona*)

Lotto unico: area edificabile sita nel Comune di Brescia (BS), in Via Rose n. 8/A.

L'area, totalmente pianeggiante, trae origine dalla demolizione di fabbricati, presenta un'estensione di circa 3.940 mq e risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Brescia al foglio 112, mapp. 188.

L'area in oggetto rientra nel vigente Piano di Governo del Territorio collocandosi nella zona di sito inquinato di interesse nazionale "Brescia – Caffaro, con classificazione B 3 R 2 "tessuto a prevalente destinazione residenziale", alla quale vengono attribuite le norme contenute nell'art. 62 - a delle N.T.A. del citato Piano di Governo.

L'area risulta essere stata completamente bonificata, giusta certificazione della Provincia di Brescia del 31/08/2011.

Il Comune di Brescia aveva rilasciato permesso di costruire che contemplava l'edificazione dell'area in oggetto ed il quale progetto prevedeva la costruzione di un complesso edilizio costituito da 26 unità immobiliari di cui 2 monolocali, 10 bilocali, 8 trilocali, 4 quadrilocali, due villette oltre interrato destinato ad autorimesse e cantine; la slp complessiva prevista era di mq. 2363 oltre mq. 520 di logge, portici e balconi e mq. 2490 di interrati. Detto titolo autorizzativo non è più valido.

Il Curatore rende altresì noto che è in corso attività di monitoraggio delle acque sotterranee da parte di ARPA Lombardia e della società Caffaro S.r.l. in liq. presso il piezometro situato al limite sud dell'area nell'ambito della campagna generali di monitoraggio del SIN.

Tutto quanto sopra come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Federico Provezza, pubblicata sul sito www.gorealbid.it quivi da intendersi parte integrante del presente bando integralmente ripetuta e trascritta ai fini della individuazione e descrizione dell'immobile posto in vendita e della situazione di fatto e di diritto del medesimo, nonché per l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO BASE: € 180.000,00 (centottantamila/00), determinato dal valore di stima indicato in perizia, al netto dei ribassi d'asta, oltre costi e oneri di legge se dovuti.

CAUZIONE: € 18.000,00, pari al 10% del prezzo base d'asta.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

DATA INIZIO RACCOLTA 26.10.2022, ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 19/12/2022, ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito www.gorealbid.it e a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato online sulla Piattaforma www.gorealbid.it** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto). Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC gorealbid@pec.it, nel rispetto delle seguenti principali condizioni di vendita

OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

Fase 1 – Raccolta offerte irrevocabili di acquisto

Tutti i soggetti interessati all'acquisto, ad eccezione di coloro non ammissibili per legge, previa iscrizione al sito www.gorealbid.it, dovranno presentare un'offerta irrevocabile d'acquisto mediante compilazione e invio del modulo di partecipazione (pubblicato online) all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l., unitamente alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto. I dati forniti in sede di registrazione al sito e alle aste saranno gli stessi ai quali verrà eventualmente attribuita l'aggiudicazione e ai quali, quindi, verrà intestato il bene oggetto di vendita. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. **L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale almeno cinque giorni prima l'inizio**

dell'asta tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l. indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione. L'utente, ai fini dell'abilitazione alla partecipazione all'asta, dovrà inoltre fornire i documenti come di seguito specificati tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" ovvero tramite invio all'indirizzo gorealbid@pec.it:

- a) se l'offerente è PERSONA FISICA:
- ✓ copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito);
 - ✓ copia del codice fiscale;
 - ✓ se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia del relativo documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione);
- b) se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:
- ✓ visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.;
 - ✓ copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
 - ✓ copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
 - ✓ eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana;
 - ✓ procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante;

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare a quelli sopra già menzionati.

L'offerta non è efficace se inferiore dell'importo indicato quale offerta minima, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 90 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, il Curatore procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto del lotto.

Il Curatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

Qualora il Curatore, il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, dovessero ritenere non congrue le somme offerte, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, qualora gli stessi non intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua. L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al curatore in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dal Curatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta da parte del Curatore, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - il curatore potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento

di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gorealbid.it (FASE 2).

FASE 2 – Esperimento di vendita competitivo online

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata online sulla piattaforma www.gorealbid.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gorealbid.it, **secondo le modalità pubblicate online sulla pagina web dedicata all'asta**. Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta). GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

L'asta online sarà avviata il 21/12/2022 alle ore 12:00 sul sito www.gorealbid.it per un lasso temporale di 3 (tre) ore ponendo come prezzo base l'importo dell'offerta più alta ricevuta, durante il quale ciascun offerente potrà formulare rilanci in aumento non inferiori all'importo sopraindicato. In caso vengano effettuati rilanci negli ultimi 5 (cinque) minuti, il tempo utile per effettuare altri rilanci verrà prolungato per ulteriori 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta.

Il curatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni. Il portale www.gorealbid.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio) l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato. Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione. Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva. Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi. In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.). In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della procedura medesima. Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla Procedura entro il termine non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria). Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e no, imposte di legge). Il Buyer's Premium, oltre Iva, dovrà essere versato entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, con atto notarile. La cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene immobile avverrà secondo quanto sancito dall'art. 108, L.F. successivamente al pagamento del prezzo di aggiudicazione. I beni immobili vengono venduti liberi da gravami; eventuali costi e spese successive per la cancellazione di qualsiasi atto e ulteriore gravame saranno a carico della Procedura Fallimentare. In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà imputabile all'aggiudicatario la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario stesso a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e no. Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium, oltre Iva, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.000,01	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.000,01		2,5%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni. Per ciascun prezzo di aggiudicazione il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

CONDIZIONI GENERALI

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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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. Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online. Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- ✓ l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 45 giorni prima dalla data della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gorealbid.it;
- ✓ affissione presso l'area in vendita di un avviso "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita.

Prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione. Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l. Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l. al numero 0737/782080. Copia integrale del presente avviso sarà:

- ✓ reso disponibile a tutti presso lo studio del Curatore fallimentare;
- ✓ pubblicata integralmente sul sito internet www.gorealbid.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Brescia, 21 Ottobre 2022

f.to Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Maria Caterina Morandini