

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

### Fallimento IPS IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE n. 97/2019 R. Fall.

**Giudice Delegato: Dott. Andrea Giovanni Melani**  
**Curatore Fallimentare: Dott.ssa Maria Elisabetta Roncato**

\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI V° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Maria Elisabetta Roncato, Curatore del fallimento in epigrafe, dichiarato con Sentenza del Tribunale di Brescia in data 26 aprile 2019

#### 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*, 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*:

#### **LOTTO N. 1: Area edificabile a Sabbio Chiese (BS), Via XX Settembre, Strada Provinciale Barghe-Brescia.**

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sabbio Chiese al Foglio 4, particelle 368-370-3869-4270-4763.

Sull'area edificabile in oggetto si trovava originariamente uno stabilimento industriale, di cui ad oggi residuano solo alcuni dei reparti interni (la fonderia a nord, le lavorazioni meccaniche, il reparto galvanica e i magazzini).

La parte frontale, costituita dall'abitazione civile, dalla portineria e dalla mensa aziendale, è stata oggetto di demolizione (Ordinanza Sindacale n. 53 del 28.11.2017); attualmente presente solo il muro perimetrale con funzione di delimitazione e confinamento della proprietà.

L'intera area ricade in "ambito di trasformazione 3" con prevalente destinazione residenziale/commerciale ed è soggetta a:

- obbligo di riqualificazione
- obbligo di bonifica ex D.lgs. n. 152/2006
- vincolo paesaggistico – ambientale ex art. 42, D.L. 22/2004
- obbligo di smaltimento rifiuti.

La volumetria ammessa, ai fini edificatori, è pari ad 34.281 mc., corrispondente ad una superficie lorda di pavimento di 11.427 mq. Di questa superficie, una parte è destinata ad uso residenziale (7.627 mq.) e la restante (3.800 mq.) ad uso commerciale. I parametri urbanistici suddetti scaturiscono da

un'apposita Convenzione Urbanistica, stipulata fra la proprietà ed il Comune di Sabbio Chiese nella quale furono definite le aree di cessione (638,53 mq. per opere di urbanizzazione primaria e 503,69 mq. per formazione della strada di collegamento) e la monetizzazione del 10% della volumetria realizzabile, quantificata in €. 342.800,00 ed interamente già versata dalla proprietà.

La valutazione di stima del compendio immobiliare tiene conto dell'inquinamento del sottosuolo nonché degli oneri da sostenere per rendere l'area edificabile (bonifica dei terreni) secondo quanto emerso dal Piano di Caratterizzazione del sito approvato dall'Amministrazione Comunale di Sabbio Chiese durante il tavolo tecnico del 27.06.2018.

**PREZZO BASE: € 448.000,00 (euro quattrocentoquarantotto,00)**, oltre oneri di legge se dovuti determinato, per arrotondamento, dal valore di stima del lotto unico indicato in perizia, al netto dei costi e oneri ivi quantificati e dai ribassi d'asta del 25% +25 +25%. -

**CAUZIONE: € 44.800,00**

**RILANCIO MINIMO: € 10.000,00**

Per la descrizione dei beni e delle caratteristiche di cui sopra si rimanda espressamente al contenuto della perizia e della documentazione amministrativa del Comune di Sabbio Chiese debitamente pubblicata sul sito **www.gorealbid.it**, quivi da intendersi integralmente ripetuta e trascritta ai fini della individuazione dei beni e della situazione di fatto e di diritto degli stessi, nonché per tutto quanto che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e di tutti i documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

#### **DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di almeno 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Data apertura asta: **21.11.2022, ore 16.30**

Data termine asta: **12.01.2023 alle ore 16.30, salvo extra time.**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito **www.gorealbid.it** utilizzando la seguente modalità: offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito).

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito "**www.gorealbid.it**", inserire i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile.

Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it). La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it).

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 relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

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 ai summenzionati.

## **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

### **PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA**

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group S.r.l. mediante puntata online, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group S.r.l. 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.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### **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 unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

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 comma 4° 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.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e no, imposte di legge) in c/spese per il pagamento di tutte le spese relative alla vendita, comprensive le spese degli esperimenti fino ad ora espletati.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

## **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, con atto di Notaio designato dalla Curatela, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene, ai sensi dell'art. 108 L.F.

I beni immobili vengono venduti liberi da gravami; eventuali costi e spese successive per la cancellazione di qualsiasi altro e ulteriore gravame saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione applicando gli scaglioni progressivi decrescenti secondo le modalità di seguito indicate e stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

### **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	€ 1.000.000,00		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.

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.brescia.giustizia.it](http://www.tribunale.brescia.giustizia.it).
- affissione presso l'immobile 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](http://www.gorealbid.it).

Brescia, 18.11.2022

Il Curatore fallimentare

**Dott.ssa Maria Elisabetta Roncato**

  
\_\_\_\_\_