

**ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE
VIA UGO LA MALFA, 4
25124 - BRESCIA
Tel.: 030.22.28.49 - Fax.: 030.22.42.37
info@anpebrescia.it**

**TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO n. 110/2016
FRANCESCA SRL in liquidazione**

**Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto
Curatore: Dott. Francesco Mazzoletti**

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I VENDITA IN BUSTA CHIUSA
SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Francesco Mazzoletti, Curatore del fallimento in epigrafe,
premess
che il programma di liquidazione prevede la vendita della **piena proprietà (quota 1/1)** di

Lotto n. 1: immobili siti in

Comune di Madonna di Campiglio – Pinzolo (TN), via Cima Tosa n. 5, costituiti da n. 1 appartamento con cantina e n. 1 autorimessa con due posti auto collocati all'interno di un condominio denominato "Residenza Excelsior", il tutto censito

al Catasto di Tione di Trento, Comune Catastale di Pinzolo, Particella Edificiale 1758 Foglio 43
Sub. 1, P.M. 16 cat.A/2 cl.10^ vani 6,5 mq 111 rc € 1.812,76 valore IMIS € 304.543,68
Sub.41, P.M. 41 cat.C/6 cl.3^ mq 42 rc € 253,17 valore IMIS € 42.532,56

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Le unità abitative hanno le seguenti dimensioni:

p.m. 16 appartamento al piano terzo con ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 2 disimpegni per complessivi 98,04m2 lordi a cui si aggiungono un balcone di 58,08m2 e una piccola cantina di 3,10m2;

p.m. 41 garage al piano secondo sottostrada per complessivi circa 42m2.

Gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- Demolizione e ricostruzione con parziale ristrutturazione e opere di straordinaria manutenzione ex Hotel Excelsior, concessione numero 4202.00 d.d. 25/01/1994;
- Variante al progetto di demolizione e ricostruzione con parziale ristrutturazione edificio ex Hotel Excelsior, numero 4202.02 d.d.15/01/1996;
- Variante al progetto di demolizione e ricostruzione con parziale ristrutturazione edificio ex Hotel Excelsior, numero 4202.03 d.d.30/04/1996;
- Variante in sanatoria al progetto di demolizione e ricostruzione con parziale ristrutturazione e opere di straordinaria manutenzione edificio ex Hotel Excelsior, numero 4202.04 d.d. 14/08/1996;
- Sanatoria edilizia per le opere eseguite con variazioni essenziali rispetto alla concessione edilizia 4202.00 del 25/01/1994 e opere di completamento, numero 4202.06 d.d. 21/08/1998;
- Realizzazione torrette camino c/o Residenza Excelsior, numero 4202.10 d.d. 21/01/1999;
- Sanatoria per modifica degli accessi al garage interrato della residenza Excelsior, numero 4202.13 e 4202.14;
- Condono edilizio per costruzione rampe di accesso ai garage interrati, numero 4202.21 d.d. 15/04/2004;

- D.I.A. 15 giorni per manutenzione straordinaria con sostituzione dei parapetti in legno dei poggiosi, numero 4202.24 d.d. 22/05/2009.

Si segnalano le seguenti difformità rispetto ai progetti di concessione:

L'agibilità per l'intero edificio è stata richiesta in data 11/09/1998 prot. 11249; quest'ultima non è stata rilasciata dal Comune di Pinzolo attesa la lettera prot. 12356 d.d. 06/10/1998 allegata alla perizia. Il rigetto della richiesta di agibilità viene motivato nel seguente modo:

- Visto l'art. 14 e 95 nel regolamento edilizio comunale;
- Visto l'art. 4 del decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425;
- Verificato che i lavori di costruzione dell'edificio approvati con concessione edilizia n° 4202.00 d.d. 25.01.1994 e n° 4202.06 d.d. 21.08.1998 non risultano ancora completati;
- Verificato che la dichiarazione del direttore dei lavori di conformità rispetto ai progetti approvati riguarda solamente porzioni di edificio;
- Accertato che contrariamente a quanto dichiarato dal direttore dei lavori l'edificio non è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi;
- Accertato che non risulta agli atti la dichiarazione di fine lavori;
- Verificato che la perizia giurata sul superamento delle barriere architettoniche riguarda solo parte dell'edificio.

Si precisa che ad oggi non sono accertati i costi e gli oneri per adempiere agli obblighi richiesti dal Comune per il rilascio dell'agibilità.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Pietro Bucci ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Visto l'art. 107 della L.F., il Curatore propone la cessione del complesso immobiliare secondo la seguente procedura:

1) Condizioni della vendita

- a) La vendita avverrà a cura del Notaio dott. Renaldini Giuditta, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive indicata al successivo punto 2;
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio del Notaio dott. Renaldini Giuditta, per la stipula dell'atto di vendita;
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene (ex art. 108 l.f.);
- d) Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita;**
- e) Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico del Fallimento;
- f) 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 o mancanza di qualità o difformità 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.

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

2) Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate con le seguenti modalità, **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 9 aprile 2019**.

i) Per le offerte depositate telematicamente

occorre la registrazione al sito www.fallcoaste.it e rispettare i requisiti di identificazione ed iscrizione. Inoltre l'offerta dovrà contenere:

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione "modulistica";
- bollo digitale da € 16,00;
- contabile del bonifico;
- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora nella busta venisse inserita un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti all'ANPE entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione).
Per i cittadini stranieri: è necessaria la 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) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- per le società straniere: è necessario presentare un 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;
- preventivo accreditato sul conto corrente IT69S 03069 11885 100000001972 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl – come indicato nelle condizioni generali reperibili sul sito www.fallcoaste.it - di un importo a titolo di cauzione pari al **20% del prezzo offerto con causale "Fall. 110-16 Brescia – asta del 12 aprile 2019"**;
Si precisa che il prezzo offerto, non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, a:
Lotto n.2: € 1.200.000,00

La presentazione di offerte telematiche implica da parte del manifestante l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via email (alla email indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it;

ii) Per le offerte depositate cartaceamente

occorre il deposito delle offerte in busta chiusa che dovrà avvenire presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione

- “modulistica”;
- marca da bollo da € 16,00;
- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora nella busta venisse inserita un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti all'ANPE entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione). Per i cittadini stranieri: è necessaria la 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) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- per le società straniere: è necessario presentare un 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;
- assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento n.110/16 Brescia” dell'importo della cauzione pari al 20% del prezzo offerto;
Si precisa che il prezzo offerto, non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, a:
Lotto n.2: € 1.200.000,00.

3) Modalità della vendita

- a) prezzo base di vendita pari a € **1.200.000,00 (unmilione duecentomila euro,00)** oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
- b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Dott. Renaldini Giuditta presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4, **alle ore 12:00 e seguenti del giorno 12 aprile 2019**;
in caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione. In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio (i rilanci potranno essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando personalmente) di € **10.000,00 (diecimila euro)**;
nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima all'Associazione Notarile;
- c) le offerte di acquisto dovranno essere presentate come da punto 2). In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;
- d) Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso la sala d'asta allestita negli uffici dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4, Brescia;
- e) entro **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a **“Fallimento n.110/16 Francesca Srl in liq.ne”** da consegnare al Curatore, Dott. Francesco Mazzeo, presso il suo studio in Brescia, via Camozzi n. 19 (tel. 030/280264); **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**

f) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F., ed ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione con cauzione del 20% del prezzo offerto in miglioramento: in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita e verrà indetta nuova gara competitiva fra l'aggiudicatario provvisorio ed il rilanciante;

g) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio dott. Renaldini Giuditta, previa autorizzazione del G.D.;

4) Pubblicità

Il curatore provvederà almeno 30 giorni prima della data della vendita a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) pubblicazione sul quotidiano "Sole24Ore" e "Giornale di Brescia" di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alla pagine Internet di cui al punto 2);
- 2) pubblicità telematica sul sito www.astetribunali24.it e 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;
- 3) Portale delle Vendite Pubbliche c/o Ministero della Giustizia;
- 4) Notifiche di legge;

Brescia,

Il Curatore Fallimentare
Dott. Francesco Mazzoletti