



TRIBUNALE DI BRESCIA

FALLIMENTO
MIRAGICA S.p.A.
R.G. 186/2020

AVVISO DI VENDITA

GIUDICE DELEGATO
Dott. Gianluigi Canali

CURATORE FALLIMENTARE
Dott.ssa Barbara Bocchio



PREMESSO CHE:

- la società **Parva Domus S.r.l.** ha ricevuto dal Curatore mandato in esclusiva per la gestione della vendita commissionaria relativa ai beni dell'attivo della Procedura in epigrafe specificata, da svolgersi a mezzo procedura competitiva nella modalità **telematica sincrona mista**.

Tanto premesso, dovendo procedere alla vendita commissionaria dei beni di proprietà della Procedura in epigrafe,

SI AVVISA

che il **giorno venerdì 18 febbraio 2022 alle ore 14:30 e segg.**, presso lo studio del Curatore Fallimentare in Brescia (BS) Via Moretto n. 84, si procederà alla vendita mediante asta competitiva con modalità sincrona mista, così come definita dal DM 32/2015, dell'azienda di proprietà della fallita società, meglio descritto nel presente avviso di vendita e nella perizia redatta dal perito incaricato dalla procedura Geom. Roberta Micheli recante data 14.07.2021, oltre relativi allegati.

Con la presente informativa vengono definite le modalità di vendita del complesso aziendale.

1. OGGETTO DELLA VENDITA

Azienda, costituita dall'insieme di beni immobili e mobili organizzati ai fini dello svolgimento dell'attività imprenditoriale, avente ad oggetto l'attività di parco a tema "**ex parco Miragica- Terra dei Giganti**", corrente in Molfetta (BA) Via Tattoli n. 1 e n. 3, come meglio descritto nel prosieguo, comprendente:

- **Beni immobili:**

Quota 1/1 di piena proprietà di compendio immobiliare adibito a parco divertimenti, ubicato nel Comune di Molfetta – Provincia di Bari, catastalmente identificato al NCEU, come segue:

***NCEU, foglio 6:

- mappale 1335/1, Via Tattoli n. 1, Via dei Portuali n. 10, Via dei Barchettai n. 1 n. 1/A, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria D/3, RC Euro 163.287,50;
- mappale 1335/2, Via Tattoli n. 3, piano T, zona censuaria 1, categoria D/1, RC Euro 486,50.

Trattasi fabbricato sorto sull'area distinta al CT foglio 6 mappale 1335 ente urbano di are 820.10.

***CT, foglio 6:

- mappale 19, qualità ULIVETO, classe 3 di are 21.23, RD € 10,96, RA € 7,13;
- mappale 603, qualità ULIVETO, classe 3 di are 18.69, RD € 9,65, RA € 6,27;
- mappale 605, qualità ULIVETO, classe 1 di are 38.82, RD € 27,07, RA € 18,04;





- mappale 607, qualità ULIVETO, classe 1 di are 19.21, RD € 13,39, RA € 8,93;
 - mappale 1296, qualità ULIVETO, classe 3 di are 1.84, RD € 0,95, RA € 0,62;
 - mappale 1297, qualità ULIVETO, classe 2 di are 3.63, RD € 2,16, RA € 1,50;
 - mappale 1299, qualità ULIVETO, classe 2 di are 0.39, RD € 0,23, RA € 0,16;
 - mappale 1301, qualità ULIVETO, classe 2 di are 14.16, RD € 8,41, RA € 5,85;
 - mappale 1303, qualità ULIVETO, classe 2 di are 26.91, RD € 15,98, RA € 11,12;
 - mappale 1305, qualità REL ACC COM di are 3.62;
 - mappale 1307, qualità ULIVETO, classe 3 di are 8.44, RD € 4,36, RA € 2,83;
 - mappale 1309, qualità ULIVETO, classe 2 di are 9.55, RD € 5,67, RA € 3,95;
 - mappale 1311, qualità ULIVETO, classe 2 di are 0.22, RD € 0,13, RA € 0,09.
- Beni mobili strumentali all'attività, di proprietà della società fallita, comprendenti attrazioni, attrezzatura da ristorazione, attrezzatura varia, arredi, macchine elettriche ed elettroniche, macchinari, mezzi di sollevamento e trasporto e rimanenza di magazzino.
 - Marchi:
 - "Miragica": marchio parola, rinnovato per 10 anni in data 31.05.2018;
 - "Miragica Terra dei Giganti": marchio figurativo, rinnovato per 10 anni in data 21.09.2018;
 - "Terra dei Giganti": marchio parola, rinnovato per 10 anni in data 22.06.2018.

Si precisa che le attrazioni indicate in perizia come "in leasing" non sono comprese nella cessione.

Per una migliore individuazione degli immobili e dei beni mobili, si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito Geom. Roberta Micheli del 14.07.2021, oltre relativi allegati.

Eventuali lievi difformità descrittive fra quanto indicato nel presente bando e ciò che verrà riportato nel successivo atto di cessione saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

2. PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta per la vendita dell'azienda sopra descritta è pari ad € 4.672.346,25 (euro quattro milioni seicentosettantaduemilatrecentoquarantasei/25).

Il prezzo base d'asta è da ripartirsi in:

- € 4.536.000,00 quale quota da attribuirsi ai beni immobili;
- € 75.000,00 quale quota da attribuirsi alle attrazioni di proprietà;
- € 61.346,25 quale quota da attribuirsi ai beni mobili;

Il tutto come meglio illustrato perizia allegata al presente avviso.





Sul prezzo di aggiudicazione sono applicati diritti d'asta a favore del Commissionario nella misura del 3,5% del prezzo netto di aggiudicazione oltre IVA su tali diritti, posti interamente a carico dell'aggiudicatario, da corrispondere entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione.

3. VISIONE DEI BENI

I beni oggetto della vendita si trovano in **Molfetta (BA)**.

La visione dei beni oggetto della presente asta sarà possibile unicamente previo appuntamento con il Commissionario, da richiedersi esclusivamente a mezzo mail all'indirizzo info@parva-domus.it, avendo cura di specificare la Procedura e il/i lotti di proprio interesse.

Il compendio afferente al ramo d'azienda sarà visionabile fino a 10 giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva disponibilità del Commissionario previo appuntamento da fissarsi almeno dieci giorni prima della data desiderata per l'accesso. Per richieste pervenute oltre tale termine, il Commissionario non garantisce la possibilità di visionare i beni.

4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità telematica sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica autorizzerà gli offerenti telematici a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici che saranno ammessi alla gara parteciperanno alle operazioni di vendita mediante connessione al sito www.fallcoaste.it (accedendo con le credenziali riservate rilasciate dal gestore a seguito di verifica della regolarità formale dell'offerta da parte del Curatore) e utilizzo dell'apposita funzione di partecipazione alla gara.

Gli offerenti che intendano presentare la propria offerta in modalità tradizionale partecipano comparando presso lo studio del Curatore Fallimentare in Brescia (BS) Via Moretto n. 84.

Prima dell'inizio della gara sarà cura del curatore registrare presso il gestore della vendita telematica Fallcoaste gli "offerenti tradizionali", presenti in sala e che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.





Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Dopo lo svolgimento della gara la cauzione versata dall'offerente non aggiudicatario verrà restituita o mediante riconsegna di assegno circolare (versato a titolo di cauzione) ovvero mediante bonifico bancario.

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 dell'atto notarile, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione con cauzione del 10% 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.

A seguito dell'apertura dell'asta, in caso di unica offerta valida il bene sarà aggiudicato all'unico offerente. In caso di pluralità di partecipanti, si procederà all'apertura di una gara competitiva, con **rilanci minimi pari ad € 50.000,00 (euro cinquantamila)**, entro il tempo di 60 secondi.

La gara sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Il lotto unico potrà essere aggiudicato al miglior offerente, all'unico offerente o al primo offerente, anche se non comparso e/o non connesso.

In caso di più offerte uguali e valide per il lotto, ove nessuno degli offerenti intenda rilanciare in sede di gara, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che per primo abbia presentato la propria offerta.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Per poter effettuare la registrazione all'asta è richiesto il versamento di una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Per gli offerenti che intendano partecipare alla gara in modalità tradizionale, la cauzione deve essere prestata a mezzo assegno circolare intestato "FALLIMENTO MIRAGICA SPA NN. 186/2020", da allegare all'offerta, o a mezzo bonifico bancario, da disporsi sulle seguenti coordinate bancarie, intestate al fallimento:

IT 77 C 02008 11200 000106076461





Gli offerenti che intendano partecipare alla gara in modalità telematica, dovranno versare la cauzione a mezzo bonifico bancario, da disporsi sulle seguenti coordinate bancarie, intestate al fallimento:

IT 77 C 02008 11200 000106076461

In caso di versamento della cauzione a mezzo bonifico bancario, questo dovrà essere accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine di presentazione delle offerte come sopra indicato.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

I soggetti che versano la cauzione tramite bonifico bancario sono consapevoli delle possibili problematiche derivanti dall'utilizzo di mezzi telematici, per le quali il Commissionario non potrà in alcun modo essere ritenuto responsabile.

Non saranno ammesse cauzioni prestate con modalità diverse da quelle sopra indicate, anche qualora il partecipante si presentasse munito di un valido titolo di credito.

La cauzione verrà trattenuta in caso di aggiudicazione e restituita ai partecipanti non aggiudicatari, senza interessi, immediatamente al termine dell'asta se versata a mezzo assegno circolare. In caso di cauzione versata a mezzo bonifico bancario, la stessa sarà restituita nella medesima modalità, sulle coordinate bancarie indicate in fase di presentazione dell'offerta, previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

6. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte andranno presentate in busta chiusa, riportante all'esterno la dicitura "R.F. 186/2020 – asta del giorno 18.02.2022 – Fall. Miragica S.p.A.", entro le ore 12.00 del giorno giovedì 17 febbraio 2022 presso lo studio del Curatore Fallimentare in Brescia (BS) Via Moretto n. 84, previo appuntamento telefonico e verifica apertura uffici.

L'offerta dovrà contenere:

1. le generalità dell'offerente; in particolare se l'offerente è persona fisica la residenza ed il codice fiscale; se è soggetto diverso dalla persona fisica la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, se previsto; in ogni caso un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC).

L'offerente parteciperà alla gara personalmente od a mezzo di procuratore speciale limitata alla partecipazione dell'asta, munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Non potranno essere formulate offerte "per persone da nominare".

In merito vanno allegati:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;



- il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
 - fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
 - se l'offerente è persona fisica il proprio regime patrimoniale;
 - se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge e la copia del documento di identità di questo, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
 - 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 l'offerta è formulata da più persone deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti e contenere l'indicazione di uno degli stessi per la partecipazione all'asta per gli eventuali rilanci in caso di più offerte.
2. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo a base d'asta.
3. l'indicazione che la somma versata a titolo di cauzione sarà considerata quale caparra confirmatoria.
- A pena di inammissibilità della domanda, la busta dovrà contenere, unitamente all'offerta:
- l'assegno circolare pari al 10% dell'importo offerto a titolo di cauzione intestato "FALLIMENTO MIRAGICA SPA NN. 186/2020", oppure
 - la copia della contabile del bonifico se la cauzione è versata a mezzo bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura.
4. la previsione della irrevocabilità della offerta, in caso di mancata specifica le stesse si riterranno comunque irrevocabili e definitive. Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione;
5. la dichiarazione espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.



7. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

La domanda di partecipazione può essere presentata telematicamente, **previa registrazione gratuita, accesso e presentazione della prima offerta** sul sito www.fallcoaste.it, con versamento anticipato della cauzione.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno giovedì 17 febbraio 2022 tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del lotto di interesse.

Sul sito del Gestore è presente il comando “Fai un’offerta” che consente la compilazione del modulo di presentazione dell’offerta medesima.

Si stabilisce che il presentatore dell’offerta telematica possa essere unicamente l’offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell’offerente.

L’utente una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto gli stessi sono la sua identificazione personale.

I dati inseriti in fase di registrazione saranno utilizzati per l’invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura di vendita ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente la variazione dell’indirizzo email.

All’offerta telematica sono da allegare, a pena inammissibilità dell’offerta, i medesimi documenti di cui al punto precedente (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TRADIZIONALE).

Per le offerte presentate in modalità telematica la cauzione, pari al 10% dell’importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi sul conto intestato alla procedura.

Per ricevere assistenza in fase di presentazione dell’offerta telematica, è possibile contattare direttamente Parva Domus S.r.l. al numero 035/4284671 (dal lunedì al venerdì con orario: 09:00/12.00 – 14.00/17.00).

8. TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del saldo prezzo oltre agli oneri di legge se dovuti dovrà avvenire entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, che verrà trasmessa dal Curatore ai recapiti PEC ovvero mail ordinaria forniti in seguito all’aggiudicazione.

Il pagamento dovrà essere effettuato contestualmente all’atto notarile a mezzo assegno circolare intestato alla procedura.

Le spese di vendita, comprensive a titolo esemplificativo e non esaustivo di imposte di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest’ultima essere versati direttamente e contestualmente all’atto notarile di vendita che dovrà avvenire **entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.**





In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nei termini, da parte dell'aggiudicatario l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

9. ATTO NOTARILE DI VENDITA

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno da quest'ultimo essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

L'atto notarile di vendita sarà da stipularsi presso Notaio a scelta del curatore.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, nessuna esclusa, relative al perfezionamento della vendita, ivi inclusi i costi per il trasferimento della proprietà e/o la demolizione dei beni mobili registrati.

10. CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'azienda si trova; eventuali differenze 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, 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.

Si precisa che tutti i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità dei beni, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono l'oggetto della vendita, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.





Eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Al sensi dell'art. 108 c. 2 L.F., il curatore fallimentare provvederà, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, a richiedere al Giudice Delegato l'ordine di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo nei tempi e nelle modalità dettati dalla procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Brescia.

11. PUBBLICITÀ E COMUNICAZIONI

Il contratto di vendita tra l'aggiudicatario e la Procedura o tra l'aggiudicatario e il Commissionario si intende concluso in Italia e regolato dalla Legge Italiana. Nel caso di dubbi e/o divergenze sull'interpretazione del presente contratto, la versione italiana del testo prevarrà su ogni altra versione tradotta in lingua estera.

Ogni controversia derivante dall'applicazione, dall'interpretazione e/o dalla risoluzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Brescia, con espressa esclusione di ogni altro Foro.

Il presente bando di vendita è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Brescia e sarà pubblicizzato con pubblicazione almeno 45 giorni prima della data fissata su:

- Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- Sito internet di operatore iscritto al Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche www.fallcoaste.it;
- Sito internet del Tribunale di Brescia, sito web www.astegjudiziarie.it e www.bresciaonline.it;
- Quotidiano Giornale di Brescia e un quotidiano a tiratura nazionale Sole24Ore;





Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione e l'accettazione sia delle offerte ricevute che dell'offerta finale risultante dall'eventuale gara.

Brescia, li 11.11.2021

Il curatore

Dott.ssa Barbara Bocchio

