

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione IV CIVILE
fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni
FALLIMENTO IL PERIMETRO S.R.L.- R.F. 83/2022
Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno
Curatore Fallimentare: Dott. Stefano Midolo

BANDO DI VENDITA DI COMPENDIO AZIENDALE
I ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Curatore fallimentare **avvisa** della vendita con modalità telematica sincrona mista del seguente compendio aziendale:

LOTTO UNICO: compendio aziendale costituito da beni immobili e mobili, oltre licenze, costituenti il complesso alberghiero denominato “Lake Garda Resort” sito in Moniga del Garda (BS), Via dei Canestrelli n. 7.

IMMOBILI: complesso alberghiero a gestione unitaria (vincolo inderogabile della durata di anni 25 – art. 7 della Convenzione), classificato 4 stelle e realizzato mediante Piano Attuativo con valenza di Permesso di Costruire sugli originari mappali identificati al NCTR ai nn. 258, 32, 184, 189 e 190 di una superficie totale catastale di circa mq 19.640,00 corrispondente ad una superficie reale di circa mq 20.320,00.

BENI MOBILI: beni mobili come da allegato n. 3 al verbale di inventario del 15.09.2022.

Base d’asta LOTTO UNICO: € 5.265.000,00 (euro cinquemilioniduecentosessantacinquemila/00).

Si segnala che il complesso è gravato da Convenzione urbanistica relativa al piano attuativo “Canestrelli” stipulata con atto del 26.06.2006 nr. 99787 Repertorio Notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia, trascritto, a Brescia in data 29.06.2006 ai nr. 34977/20637.

L’art. 7 della predetta Convenzione “Destinazione del complesso ed uso della sala convegni” cita testualmente “...i lottizzanti si impegnano a costruire il complesso edilizio e destinarlo ad albergo...omissis...assicurando la gestione unitaria dell’intero complesso ricettivo, per la durata minima inderogabile di anni 25 (venticinque).”

Sempre l’art. 7 della Convenzione regola l’utilizzo della sala convegni da parte dell’Amministrazione comunale di Moniga del Garda (BG), la durata di tale impegno (anni 10) e le eventuali proroghe.

Inoltre, nel rispetto del vincolo di destinazione alberghiera relativo all’intera struttura, indicato nella Convenzione urbanistica già citata, sono stati sottoscritti dei “Contratti di gestione per immobile in residenza turistico-alberghiera” tra il Gestore della struttura ed i proprietari delle unità abitative (Proprietario).

* * *

Identificazione catastale degli immobili siti in Comune di Moniga del Garda (BS), Via Canestrelli n. 7:

***Quota 159586/200000 di piena proprietà:**

NCEU, foglio 1, Sezione Urbana NCT, Via dei Canestrelli n. 7:

- mappale 558 subalterno 3 graffato con i subalterni 6-7-8-9-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-45-46-49-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224, piano S1-T-1, categoria D/2, RC Euro 144.000,00.

*** Quota 1/1 di piena proprietà:**

NCEU, foglio 1, Sezione Urbana NCT, Via dei Canestrelli:

- mappale 554/1, piano T, categoria D/1, RC Euro 60,00 (cabina elettrica);
- mappale 554/2, piano T, categoria D/1, RC Euro 60,00 (cabina elettrica);
- mappale 558/2, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 200;
- mappale 558/201, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 6.150.

*** Quota 1/1 di piena proprietà:**

NCEU, foglio 1, Sezione Urbana NCT, Via dei Canestrelli n.7:

- mappale 558/225, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, RC Euro 392,51;
- mappale 558/226, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, RC Euro 392,51;
- mappale 558/227, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, RC Euro 392,51;
- mappale 558/228, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, RC Euro 18,59;
- mappale 558/229, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, RC Euro 16,11.

Si precisa che la società, antecedente la dichiarazione di fallimento, ha venduto la proprietà di n. 27 camere/suite, con gli arredi in esse contenuti, e n. 24 posti auto coperti. Per i dettagli si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Geom. Roberta Micheli per conto di Avacos S.r.l., datata 21.10.2022, e alla tabella riepilogativa in essa riportata.

STATO DI POSSESSO: il complesso alberghiero è occupato in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 13.12.2021. La curatela, previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, è subentrata ex art. 79 L.F. nel contratto di affitto dell'azienda in data 19.10.2022.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda transitorio avrà durata sino alla definizione del rogito notarile di compravendita del compendio e la parte affittuaria si è impegna a rilasciare, senza eccezione alcuna, la struttura e a consegnarla all'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni lavorativi dall'effettivo trasferimento di proprietà a soggetto terzo.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Geom. Roberta Micheli per conto di Avacos S.r.l., datata 21.10.2022 e allegata al presente avviso. A tale perizia si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica.

Eventuali lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

MODALITA' DI VENDITA

La gara si svolgerà nella modalità 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.

DEPOSITO OFFERTA

A) **le offerte di acquisto dovranno pervenire entro il giorno 26 Gennaio 2023 ore 12.00** alle modalità indicate di seguito;

B) l'offerta potrà essere presentata alle seguenti modalità alternative tra loro:

- 1. offerta cartacea:** dovrà pervenire mediante deposito presso lo studio del curatore, in Brescia, Via Moretto n. 84. L'offerta dovrà essere contenuta in busta chiusa senza segni di riconoscimento intestata a "FALLIMENTO IL PERIMETRO S.R.L.- n. 83/2022", all'atto di consegna il ricevente provvederà ad apporre il timbro di ricezione con indicazione del giorno e ora del deposito.

2. offerta telematica: Le offerte telematiche dovranno essere presentate 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 “Iscriviti alla vendita” che consente la compilazione del modulo di presentazione dell’offerta.

Per entrambe le modalità l’offerta dovrà essere così composta.

L’offerta dovrà essere sottoscritta dall’offerente e contenere le generalità, i recapiti telefonici e di posta elettronica dell’offerente e dovrà specificare il prezzo offerto;

La busta dovrà inoltre contenere:

▪ **in caso di persona fisica:**

- ❖ la copia di un documento d’identità dell’offerente in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- ❖ dichiarazione del 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;
- 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, la stessa 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;
- **in caso di persona giuridica:** visura camerale aggiornata nei tre mesi precedenti il deposito dell’offerta, ove prevista, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante ovvero del soggetto che rappresenta la società ed i relativi poteri;

C) contestualmente alla presentazione dell’offerta:

- 1. per le offerte cartacee di cui al punto B.1:** gli offerenti dovranno versare cauzione per ogni singolo lotto non inferiore al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare intestato a “FALLIMENTO IL PERIMETRO S.R.L. n. 83/2022” o con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura presso BPER BANCA S.P.A. IBAN: IT40H 05387 11236 000003680088;
- 2. per le offerte telematiche di cui al punto B.2:** gli offerenti dovranno versare cauzione per ogni singolo lotto non inferiore al 10% del prezzo offerto con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura presso BPER BANCA S.P.A. IBAN: IT40H 05387 11236 000003680088. Il versamento dovrà essere accreditato sul conto corrente della procedura tassativamente entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Non si riterranno validi i bonifici accreditati oltre tale termine;

D) non è consentito il deposito di offerta per persona da nominare;

E) le offerte per ogni lotto costituiscono impegno inderogabile ed irrevocabile di acquisto nei termini ed alle condizioni indicate nel presente bando di gara; in caso di eventuale inadempimento la procedura tratterà la cauzione versata a titolo di penale;

F) la vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza garanzia di vizi, evizione ovvero mancanza di qualità dei beni; l’esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall’eventuale necessità di adeguamento degli

impianti alle leggi vigenti o quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo o al rimborso delle spese. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti e eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente.

G) con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto indicato nel presente bando e di accettarne integralmente le condizioni.

APERTURA BUSTE

H) **L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche avrà luogo presso lo studio del curatore in Brescia Via Moretto n. 84 del giorno 27 Gennaio 2023 ore 16.00. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma www.fallcoaste.it.**

I) la partecipazione può avvenire:

- per le offerte cartacee: personalmente o a mezzo di delegato munito di apposita procura notarile speciale, limitata alla partecipazione al singolo bando;
- per le offerte telematiche: in forma telematica (non potrà essere fatto valere alcun impedimento di collegamento ai sistemi informatici del luogo di origine).

J) in caso di pluralità di offerte per il medesimo lotto si procederà immediatamente ad una gara fra gli offerenti, partendo dalla offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio di € 50.000,00 (cinquantamila/00), entro il tempo massimo di 60 secondi;

K) 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;

L) in caso di mancata partecipazione nelle forme sopra previste gli offerenti perderanno la cauzione a titolo di penalità;

M) ai partecipanti che risulteranno non aggiudicatari verrà restituito l'importo depositato per la partecipazione alla gara, alla chiusura del verbale in caso di cauzione versata a mezzo assegno circolare o, per le cauzioni versate a mezzo bonifico bancario, sulle coordinate bancarie indicate in fase di presentazione dell'offerta, previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

N) Avvenuta l'aggiudicazione, il curatore provvederà a richiedere agli organi della procedura le autorizzazioni al trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario nelle forme ordinarie avanti un Notaio incaricato scelto dal curatore;

O) l'atto notarile di cessione dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, pena la perdita del deposito cauzionale depositato.

P) l'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere, oltre al saldo prezzo e quanto indicato nel punto successivo, direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione e, in ogni caso in data antecedente, all'atto notarile di trasferimento. Il mancato pagamento pregiudica la possibilità all'aggiudicatario di procedere con l'atto di cessione;

Q) **l'aggiudicatario definitivo dovrà versare contestualmente all'atto notarile:**

- ✓ **il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) di ogni altro onere accessorio inerente a mezzo assegno circolare intestato a "FALLIMENTO IL PERIMETRO S.R.L. n. 83/2022";**

- ✓ **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 a favore del notaio incarico;**

- R) ai sensi dell'art. 108 c. 2 L.F., il curatore 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 con spese a carico della procedura nei tempi e nelle modalità dettati dalla stessa;
- S) ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta d'acquisto migliorativa sino alla data di cessione avanti al notaio incaricato, alle medesime condizioni e modalità del presente bando, per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione. In tal caso il curatore potrà procedere ad indire una nuova gara tra l'aggiudicatario e l'offerente in aumento da tenersi con le medesime modalità di cui sopra. In caso di pluralità di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative uguali e valide per il lotto, ove nessuno degli offerenti intenda rilanciare in sede di gara, il lotto verrà aggiudicato all'offerente in aumento che per primo abbia presentato la propria offerta presso lo studio del curatore. In caso di mancata partecipazione alla gara dell'offerente in aumento, lo stesso perderà la cauzione a titolo di penalità;
- T) ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita su istanza degli interessati qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero potrà impedire il perfezionamento della vendita, su istanza presentata dagli interessati entro il termine di 10 giorni dal deposito in cancelleria della documentazione relativa al perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato.

RICHIESTA DI INFORMAZIONI

- U) **Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. – telefono 035/4284671, e-mail: info@parva-domus.it, previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail da fissarsi almeno 5 (cinque) giorni prima della data desiderata per l'accesso. Sarà altresì possibile inoltrare richiesta di visita attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.**

Brescia, li 22.11.2022

Il Curatore del Fall. Il Perimetro S.r.l.

Dott. Stefano Midolo