

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fall. N° 105/2021

AVVISO PER LA VENDITA DI PORZIONE IMMOBILIARE

La sottoscritta curatrice in conformità al Programma di Liquidazione approvato in data 20.09.2021 e alla successiva autorizzazione degli Organi della Procedura, pone in vendita la seguente porzione immobiliare

Lotto Unico: piena proprietà di immobili siti in Comune di Brescia, Via Rua Confettora n. 41 costituiti da un appartamento al piano secondo (derivante da tre unità immobiliari collegate) con due autorimesse e due locali accessori al piano terra in un edificio a quattro piani fuori terra censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia con i seguenti dati:

- sez. NCT, Fg. 120 mappale 29 Sub 2, Rua Confettora n. 21 p. 1 z.c. 1 Cat. A/4 Cl. 5 vani 1 Rendita Euro 74,89;
- sez. NCT, Fg. 120, mappale 29 Sub 3 graffato con il mappale 33 Sub 5 Rua Confettora n. 21 p. 2 z.c. 1 Cat. A/4 cl. 6 vani 3 Rendita Euro 263,39;
- sez. NCT, Fg. 120, mappale 33 Sub. 6 Rua Confettora n. 21 p. 3 z.c. 1 Cat. A/4 Cl. 6 vani 3,5 Rendita Euro 307,29;
- sez. NCT, Fg. 120, mappale 33 Sub 2 Rua Confettora n. 21 p. T z.c. 1 Cat. C/1 cl. 6 mq. 32 rendita Euro 646,19
- sez. NCT, Fg. 120, mappale 32 Sub. 5 Rua Confettora n. 21 p.T z.c. 1 cat. C/2 cl. 6 mq. 8 rendita Euro 58,26.

Prezzo di vendita € 390.000,00

Il tutto così come descritto nella relazione di stima agli atti della procedura di data 20 settembre 2019 predisposta dall'Ing. Massimo Gorlani nell'ambito della procedura esecutiva poi dichiarata improcedibile dal G.E. Dott. Alessandro Pernigotto a seguito della dichiarazione di fallimento.

Dalla perizia si evince che trattasi di edificio residenziale ricadente nel "Nucleo Storico" che è stato oggetto negli anni di sostanziali interventi di ristrutturazione e restauro. Inoltre lo stesso evidenzia che dall'analisi delle tavole grafiche di progetto emergono diversità nella consistenza e distributive dei locali (dichiarando pertanto la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile); tuttavia rileva altresì che per la maggior parte delle difformità è possibile procedere alla relativa regolarizzazione mediante presentazione di

pratica edilizia in sanatoria. Al contrario per quelle difformità potenzialmente non sanabili lo stesso quantifica il relativo costo di intervento scomputandolo altresì dalla valutazione finale della porzione immobiliare.

Relativamente ad eventuali pratiche urbanistiche anche in sanatoria, si richiama quanto disposto dall'art. 46 comma 5 del Testo Unico Edilizio, le cui spese saranno sempre a carico dell'aggiudicatario.

Gli eventuali interessati all'acquisto dovranno far pervenire la propria offerta per il Lotto Unico entro

le ore 09.00 del 17 Aprile 2023

presso lo studio del Notaio Laura Valotti in Brescia Piazza Monsignor Giuseppe Almici n. 13 (tel. 030/2451268) in busta chiusa e senza segni di riconoscimento (il Notaio indicherà esclusivamente sulla busta il numero del Fallimento e l'ora di presentazione) per un prezzo almeno pari ad **€ 390.000,00** accompagnata da una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** in assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto di credito operante in Brescia e provincia **intestato al Fall. N° 105/2021**; il tutto a pena di inammissibilità dell'offerta.

Saranno tuttavia accettate offerte fino ad un importo minimo pari ad **€ 360.000,00**.

Le modalità della vendita oltre precisate sono regolamentate dalle previsioni degli art. 107 e seguenti L.F..

Le offerte dovranno obbligatoriamente contenere: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, nonché carta d'identità e codice fiscale in corso di validità, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio qualora coniugato (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede il n° di codice fiscale e di partita iva; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta oltre ad una visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta; il tutto a pena di inammissibilità dell'offerta.

Alle **ore 09.15** del medesimo giorno si procederà all'apertura delle buste pervenute. In caso di presentazione di una sola offerta si procederà all'aggiudicazione e il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente. In presenza di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi

partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo di € 5.000,00. Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita immediatamente. 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 al Notaio.

Gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano attualmente occupati dal fallito, e così come descritti e dettagliati nella perizia di stima dell'Ing. Massimo Gorlani a cui si rimanda sia per la descrizione, che per tutte le questioni tecniche, burocratiche e ambientali.

L'aggiudicatario definitivo dovrà versare **entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'intero prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, a mani della curatela; le modalità di versamento verranno stabilite all'atto di aggiudicazione. Nel caso in cui non adempia la cauzione verrà incamerata dalla procedura.

Le spese per il trasferimento della proprietà (sia imposte che onorari notarili) saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere onorate il giorno della stipula dell'atto notarile di vendita, da stipularsi presso lo studio Notarile Laura Valotti sito in Brescia Piazza Monsignor Giuseppe Almici n. 13, analogamente a quelle necessarie per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

Al riguardo si evidenzia che le formalità pregiudizievoli trascritte risultano essere le seguenti:

- domanda giudiziale trascritta a Brescia il 3 giugno 1933 ai nn. 14164/10160 per esecuzione in forma specifica promossa da Gioli Bruno, nato a Brescia il 19 gennaio 1942, nei confronti di Brambati Daniele, nato a Cremona il 3 marzo 1960, relativa alle unità immobiliari censite al foglio 3 con i mappali 592 sub. 1 e 593 sub. 2, perfezionatasi con atto di compravendita in data 6 ottobre 1993 n. 87479/17998 di repertorio del notaio Sergio Serlini, non cancellata e non rinnovata;
- costituzione di vincolo di pertinenzialità tra appartamento e autorimessa costituito con atto in data 31 gennaio 2003 n. 74481/8583 di repertorio del notaio Angelo Vanoli, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 19 febbraio 2003 ai nn. 8404/5549;
- ipoteca volontaria per euro 459.000,00 (quattrocentocinquantanovemila e zero centesimi) iscritta a Brescia in data 3 agosto 2010 ai nn. 33586/8694 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA

FRANCIACORTA - POMPIANO", con sede in Pompiano (BS), codice fiscale: 00436650170, successivamente ceduta con atto in data 1 dicembre 2020, n. 114409/42137 di repertorio del notaio Francesco Lesandrelli, annotato a Brescia il giorno 8 gennaio 2021 ai nn. 439/96, con il quale è divenuta titolare dell'ipoteca la società "MAEL S.P.A.";

- ipoteca volontaria per euro 459.000,00 (quattrocentocinquantanovemila e zero centesimi) iscritta a Brescia in data 8 settembre 2011 ai nn. 37957/8144 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO", con sede in Pompiano (BS), codice fiscale: 00436650170, successivamente ceduta con atto in data 1 dicembre 2020, n. 114409/42137 di repertorio del notaio Francesco Lesandrelli, annotato a Brescia il giorno 8 gennaio 2021 ai nn. 440/97, con il quale è divenuta titolare dell'ipoteca la società "MAEL S.P.A.";

- ipoteca legale per euro 23.958,12 (ventitremilanovecentocinquantotto e dodici centesimi) in data 7 ottobre 2010 n. 16476/22 di Equitalia Esatri S.p.a. iscritta a Brescia il 18 ottobre 2010 ai nn. 42800/10596;

- ipoteca giudiziale per euro 40.000,00 (quarantamila e zero centesimi) in data 25 settembre 2013 n. 7314/2013 del Tribunale di Brescia iscritta a Brescia l' 1 ottobre 2013 ai nn. 32679/5499 in favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A.";

- pignoramento di immobili il 7 febbraio 2019 n. 931 dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia trascritto a Brescia il giorno 8 marzo 2019 ai nn. 10312/6443 a favore dell' Istituto Marco Polo SRL unipersonale;

- sentenza dichiarativa di fallimento del 17 giugno 2021 n. 2792/2021 del Tribunale di Brescia trascritta a Brescia il 20 settembre 2021 ai nn. 44287/29457. Dopo il perfezionamento della vendita il Curatore acquisirà dal Giudice Delegato il decreto che ordina la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli ai sensi dell'art. 108 secondo comma L.F.. Si ricorda inoltre quanto previsto dall'art. 107 comma 4 L.F.: in tal caso si procederà a nuova gara invitando gli interessati a competere alla nuova offerta in aumento con rilancio minimo come sopra indicato; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta.

Il curatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione mediante pubblicazione sul "Giornale di Brescia" di un annuncio sintetico della vendita e mediante pubblicità telematica sui siti www.aste.bresciaonline.it, www.astegiudiziare.it, www.fallcoaste.it oltre che sul

Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) dove verrà pubblicato il presente bando così come la relativa perizia di stima.

La presente sollecitazione, in ogni caso, non costituisce proposta irrevocabile, né offerta al pubblico, né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la procedura fallimentare a contrarre con gli offerenti.

Per informazioni telefonare al n. 030-393059 oppure via mail crisrina.treccani@studio-treccani.it.

Brescia, lì 20 Febbraio 2023

Dott.ssa Cristina Treccani