

Giudice Delegato: Dott. Luca Perilli
Curatore: Dott.ssa Claudia Fracassi

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
V VENDITA IN BUSTA CHIUSA

La sottoscritta **Dott.ssa Claudia Fracassi**, Curatore del fallimento in epigrafe,

premess

che il Programma di Liquidazione prevede la vendita della **piena proprietà** dei seguenti immobili:

lotto 2) In Comune di **Magnacavallo (MN)**, via Roma n. 7/A, immobile di edificazione originaria antecedente al 1940, composto da tre piani di cui uno seminterrato, con relative parti esterne, fanno parte del compendio un'unità commerciale al piano terra (rialzato) e un'unità residenziale, il tutto censito

al **Catasto dei Fabbricati** con i mappali della **Sez. NCT - fg. 13** n.ri

114/1 P. T cat. C/1 cl. 3[^] mq. 28 rc €.231,37

114/2-115 P. T-ST-1 cat. A/7 cl. 3[^] vani 11,5 rc €.712,71

Il tutto così come pervenuto al fallito in forza di denuncia di successione per causa morte di OMISSIS (volume 2450 n.17 registrata il 09/02/1998) e di OMISSIS (volume 10 n.1937/9990 registrata il 14/02/2010).

L'immobile risulta libero da persone e verte in uno stato di cattiva conservazione. Il perito segnala di non essere potuto accedere ad alcune zone dell'edificio.

Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizia, dalla tipologia architettonica il perito ritiene che l'edificazione originaria risalga agli anni '20.

Si segnala che le unità immobiliari presentano delle difformità nella distribuzione degli spazi interni e alcune difformità prospettica rispetto alle planimetrie catastali. Il costo per la regolarizzazione è già stato decurtato dal valore di stima.

Si segnala che sull'immobile risultano trascritti:

- Costituzione di TRUST trascritta con riserva in data 10 agosto 2022 ai nn. 10830/7775 (successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento).

- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione del 5 marzo 2024 ai nn. 2848/2111.

Con sentenza in data 16 maggio 2024 il Giudice Dott. Pernigotto ha dichiarato l'inefficacia nei confronti dei creditori del fallimento delle seguenti formalità:

- Conservatoria dei RR.II. di Mantova, trascrizione del 10.8.2022, nn. 10830/7775;
Ordinandone l'integrale cancellazione.

Prezzo base: **Euro 40.000,00**

Rilancio minimo: **Euro 1.000,00**

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Stefano Gozzoli 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. Paolo Cherubini, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso S-Mart Srl, via Solferino n.24D, Brescia, come da modalità 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. Paolo Cherubini 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.
- d) **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta, nella misura di euro 1.500,00 oltre IVA per ogni lotto, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.**
- e) Le spese per le cancellazioni 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 deformità 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.
- g) 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 in busta chiusa presso il domicilio del Notaio Paolo Cherubini, eletto in S-Mart Srl, via Solferino n.24D, Brescia, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20 gennaio 2026.**

Sulla busta dovrà essere indicato, dal notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del Giudice Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per l'acquisto dovrà **OBBLIGATORIAMENTE** contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e fotocopia carta di identità e codice fiscale in corso di validità del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero 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. 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;

2) sommaria descrizione del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

3) copia del presente bando sottoscritta in ogni sua pagina dal soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile quale accettazione incondizionata delle condizioni di vendita e delle modalità di vendita ivi contenute;

4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **euro 40.000,00** a pena di inefficacia dell'offerta;

5) assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 35/22"** dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

6) marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società con i documenti del legale rappresentante munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione.

3) Modalità della vendita

a) prezzo base di vendita pari a **euro 40.000,00** (cui dovranno aggiungersi al momento del pagamento gli oneri fiscali di legge), come indicato nella perizia di stima, 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. Paolo Cherubini presso i locali di S-Mart Srl, via Solferino n.24D, Brescia **alle ore 12.30 del giorno 21 gennaio 2026**. 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 di **euro 1.000,00**. 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 alla S-Mart Srl.

c) In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

d) entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo (comprensivo degli oneri fiscali di legge), dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario su conto corrente che verrà indicato dal Curatore, dottoressa Claudia Fracassi, nonché recarsi presso il Notaio designato, dott. Paolo Cherubini, avanti al quale dovrà essere formalizzata la compravendita;

se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà definitivamente incamerata dalla Procedura;

e) 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 dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione: in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita;

f) le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

g) per la visita agli immobili oggetto dei lotti si dovrà contattare il Curatore, dott.ssa Claudia Fracassi, via Vittorio Veneto n.47 (tel. 030-6480327 – mail: fracassi@mazzolettifracassi.it).

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) Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 2) pubblicità telematica sul sito 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) Notifiche di legge.

Brescia, lì

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Claudia Fracassi

Claudia Fracassi