

32

Dott. Jacopo Broli  
Via Creta n.21 – 25124 BRESCIA  
Tel. 030.3771476 – Fax 030.3751514  
[Jacopo.Broli@MultiStudioSrl.com](mailto:Jacopo.Broli@MultiStudioSrl.com)  
C.F. BRL CPI 79H03 B157D  
PEC : broli@legalmail.it

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO N. 9/2021**

Giudice Delegato: dott. Alessandro Pernigotto

Curatore: dott. Jacopo Broli

Comitato dei Creditori: non formato

\*\*\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Jacopo Broli, con studio in Brescia Via Creta n. 21,

nominato Curatore del fallimento in epigrafe

**visti**

- **La relazione tecnica dell'ing. Claudia Rebuffoni** depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia in data 18/10/2022, con la quale la stessa ha identificato e valutato il bene immobile che sarà oggetto di vendita ed alla quale si fa espresso riferimento per quanto attiene la descrizione dell'unità immobiliare, nonché i valori ivi contenuti;
- **Il Programma di Liquidazione** approvato e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia in data 27 luglio 2021, con il quale lo scrivente Curatore ha identificato tutti i beni acquisiti alla procedura e stabilito le modalità che intende adottare per la vendita degli stessi.

**Considerato che**



Più esattamente il sottoscritto Curatore intende procedere alla vendita del seguente bene immobile

\*\*\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

#### **Piena proprietà.**

In **Comune di BRESCIA (BS)** – Via Vergnano n. 77

Trattasi di bar con ingresso, sala giochi, cucinotto, dispensa, servizi e locali accessori; il tutto censito al

#### **Catasto Fabbricati - Fg. 143 mapp.**

**7 sub. 79** cat. C/1 cl. 7 mq 212 R.C. €. 3.153,28

oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni a sensi di legge.

L'immobile, è stato acquistato dalla società fallita in forza dell'atto di compravendita in data 28 giugno 1994 n. 50983/14751 di repertorio Notaio Eligio Conti registrato a Brescia il 12 luglio 1994 al n. 3072 Serie 2V e trascritto a Brescia il 15 luglio 1994 ai nn. 19034/13595.

Successivamente l'immobile è stato venduto a XY tramite compravendita in data 13 marzo 2018 n.52944/27565 di repertorio Notaio Antonella Rebuffoni registrato a Brescia il 16 marzo 2018 n.11188 Serie 1T e trascritto a Brescia il 19 marzo 2018 ai nn. 11914/7704 fatta avvertenza che a margine di detta trascrizione risulta annotata domanda giudiziale in data 5 luglio 2021 n. 5250 nonché inefficacia in data 17 maggio 2002 n. 2944; inefficacia trascritta a Brescia in data 29 aprile 2021 ai numeri 20143/13302 con la quale il Tribunale di Brescia, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, accoglieva la domanda di revocazione ordinaria e, per l'effetto, dichiarava, l'inefficacia nei confronti del fallimento dell'atto di compravendita stipulato in data 13 marzo 2018.

Si rimanda a pag. 5 della perizia di stima per le servitù e convenzioni a carico del cespite oggetto di vendita.

L'immobile risulta locato a terzi in forza di contratto registrato a Brescia 2 in data 09/02/2019 al n. 1536 serie 3T, con decorrenza dal 01/02/2019 al 31/01/2025 e rinnovabile per ulteriori 6 anni.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa 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 procedura come di seguito descritta.

### **1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1.A)** La vendita avverrà a cura del notaio Dott.ssa Antonella Rebuffoni mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE) come da modalità indicate al successivo punto 2.
- 1.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.ssa Antonella Rebuffoni, per la stipula dell'atto di vendita.





1.C) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

1.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.

1.E) Le spese per le cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico del Fallimento.

1.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.

## **2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a **Brescia in Via Ugo La Malfa n. 4** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 30 GENNAIO 2023.**

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE** essere allegati alle offerte:

- in caso di offerente persona fisica:
  - domanda di partecipazione, scaricabile dal sito [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) nella sezione "modulistica";
  - marca da bollo da Euro 16,00;
  - assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a "**Fallimento n. 9/2021**"; pari al **10% del prezzo offerto.**

Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179c.c. allegandola all'offerta.

L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

• **in caso di offerente persona giuridica/ente:**

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a "**Fallimento n. 9/2021**"; **pari al 10% del prezzo offerto.**

Denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).

In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

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;

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso



da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., con procura speciale notarile.

### **3 - MODALITÀ DELLA VENDITA**

- 3.A) prezzo base di vendita pari a  
**€. 240.000,00**  
oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
- 3.B) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio Dott.ssa Antonella Rebuffoni **presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive** a Brescia in Via Ugo La Malfa n. 4, a partire dalle ore 10:00 del **giorno 1 FEBBRAIO 2023**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) l'orario in cui verrà bandita l'asta.
- 3.C) In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione.  
In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con **rilancio minimo obbligatorio di €. 2.000,00**;  
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.  
In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;
- 3.D) entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a "**Fallimento n. 9/2021**" da consegnare al curatore Dott. Jacopo Broli;
- 3.E) **Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**
- 3.F) 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;
- 3.G) **per la visita agli immobili** oggetto del presente avviso di vendita contattare il curatore Dott. Jacopo Broli i cui dati sono reperibili all'indirizzo <https://www.commercialisti.brescia.it/eliscardin.html>;
- 3.H) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott.ssa Antonella Rebuffoni, previa autorizzazione del G.D.

### **4 - PUBBLICITÀ**

Il curatore provvederà a rendere pubblico l'esperimento di vendita tramite:

- 4.A) Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 4.B) pubblicazione sui quotidiani Giornale di Brescia e Bresciaoggi di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto 4.C);



- 4.C) pubblicità telematica sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it), dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 4.D) notifiche di legge via PEC.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore

**Chiede**

che la S.V. Ill.ma autorizzi la vendita dell'immobile di proprietà della procedura in epigrafe, come esposto in istanza e con le modalità descritte nel Programma di Liquidazione approvato.

Con osservanza.

Brescia, 22 novembre 2012

IL CURATORE

(dott. Jacopo Broli)

