

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE, PROCEDURE CONCURSUALI ED ESECUZIONI
CONCORDATO PREVENTIVO: N. 370-2/24 [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: **DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO**
COMMISSARIO GIUDIZIALE: **DOTT. LEANDRO DI PRATA**

**BANDO PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE E
CONSEQUENTE VENDITA DI RAMO D'AZIENDA E IMMOBILI**

Il sottoscritto dott. Leandro Di Prata, Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo di gruppo in continuità aziendale n.370-2/24 Agricam S.c.a r.l. Agri Nolo S.r.l. giusto provvedimento del Giudice Delegato del 21/03/2025

premesse

- che con Decreto del 06/02/2025 notificato il 11/02/2025 è stato aperto il Concordato Preventivo in epigrafe;
- che con medesimo [REDACTED] ai sensi dell'art.94, c. VI, C.C.I.I., è stata autorizzata a stipulare con [REDACTED] un contratto di affitto di "Ramo d'Azienda" e degli Immobili che costituisce il LOTTO UNICO sotto meglio identificato, per cui [REDACTED] ha altresì depositato apposita offerta congiunta e irrevocabile d'acquisto cauzionata con versamento nelle casse di [REDACTED] dell'importo ad oggi di €.500.000,00;
- che il contratto d'affitto di ramo d'azienda e immobili è stato stipulato in data 25/02/2025 con atto del Notaio Enrico Lera di Brescia numeri rep./racc. 57112/19332;
- che Pit Stop S.r.l., detenuta al 100% da [REDACTED] e non compresa nel Concordato di Gruppo proposto da [REDACTED] ha fornito il proprio consenso alla cessione del ramo d'azienda e degli immobili di sua proprietà come sotto indicati e oggi facenti parte del Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda e di locazione di Immobili a favore di [REDACTED]

rende noto

che il giorno 13/05/2025 alle ore 11.30 presso lo studio del Notaio Enrico Lera sito in via San Zeno n.99/A a Brescia è indetta asta in presenza per la vendita del seguente LOTTO UNICO:

Ramo d'Azienda e degli Immobili di cui al Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda e di Locazione degli Immobili stipulato in data 25/02/2025 con atto Notaio Enrico Lera di Brescia numeri rep./racc. 57112/19332 (all. 1) così composto:

- 1) **ramo d'azienda industriale di proprietà di [REDACTED]** relativo all'attività di distribuzione di prodotti petroliferi all'ingrosso, segnatamente di

vendita di gasolio agricolo, gasolio per autotrazione e riscaldamento, benzina verde e lubrificanti, nonché di distribuzione di GPL al dettaglio mediante consegna presso impianti (c.d. bomboloni) di proprietà di [REDACTED] e concessi in comodato ai clienti, come da elenco dei c.d. bomboloni di GPL censiti con la fabbrica/matricola, in **allegato n.8.1 a)**, comprendendo altresì gli automezzi di cui alla lista in **allegato n.8.1 b)**, unitamente agli immobili definiti nella perizia dell'Ing. Cerchia come lotto 2 di proprietà di [REDACTED] catastalmente identificati come segue:

lotto 2- In Comune di MONTICHIARI (BS), Catasto Fabbricati Foglio 74 Sezione NCT Mappali:

- 236/2 (duecentotrentasei sub due) via Bornate p.T cat.D/1 Rendita Euro 134,28;
- 236/8 (duecentotrentasei sub otto) via Bornate n.1 p.T cat.D/8 Rendita Euro 24.800,00;
- 284 (duecentottantaquattro) via Bornate n.1 p.T cat.F/1 Rendita Euro 475;

su cui gravano:

- mutuo ipotecario n. 20242 BCC del Garda con esposizione al 22.07.2024 pari ad euro 1.248.295,31;
- mutuo ipotecario n. 32229 BCC del Garda con esposizione al 22.07.2024 pari ad euro 1.153.949,66;
- mutuo ipotecario n. 1018688 BTL con esposizione al 22.07.2024 pari ad euro 1.153.929,52.

2) ramo d'azienda di proprietà e/o condotto da Pit Stop S.r.l., costituito dal complesso dei beni organizzati per la gestione di n. 4 (quattro) distributori che commercializzano prodotti petroliferi al dettaglio di cui: 1 (uno) in affitto di ramo d'azienda da [REDACTED] (in Comune di Montichiari); 2 (due) in proprietà (nei Comuni di Barbariga e Zone); 1 (uno) in affitto di ramo d'azienda (di proprietà di "Metano Villafranca S.r.l.") sino al 14 dicembre 2028 (nel Comune di Buttapietra); il ramo d'azienda comprende la gestione del bar attiguo al distributore (a Montichiari) e dell'autolavaggio (a Montichiari e Buttapietra), nonché il marchio registrato "Pit Stop", unitamente agli immobili definiti nella perizia dell'Ing. Cerchia come lotto 3 di proprietà di [REDACTED] e come lotti 5 e 6, di proprietà di Pit Stop S.r.l., catastalmente identificati come segue:

lotto 3 - In Comune di MONTICHIARI (BS) Catasto Fabbricati Foglio 74 Sezione NCT Mappali:

- 255/8 (duecentocinquantacinque sub otto) via Santellone n.65 p.T cat.D/8 Rendita Euro 9.964,00;
- 255/9 (duecentocinquantacinque sub nove) via Santellone n.65 p.T cat.C/1 cl.4 mq.121 Rendita Euro 1.224,83 (superficie catastale totale mq.132);
- 255/11 (duecentocinquantacinque sub undici) via Santellone n.5-6 p.T cat.E/3 Rendita Euro 19.000,00;
- 255/13 (duecentocinquantacinque sub tredici) via Santellone n.65 p.T cat.D/1 Rendita Euro 81,20, - 255/14 (duecentocinquantacinque sub quattordici) via Santellone n.65 p.T cat.D/1 Rendita Euro 17,40;
- 255/15 (duecentocinquantacinque sub quindici) via Santellone n.65 p.T cat.D/1

Rendita Euro 63,80;

- 283 (duecentottantatré) via Santellone s.n.c. p.T cat.F/1 mq.130;

su cui gravano:

- mutuo ipotecario n. 32229 BCC del Garda con esposizione al 22.07.2024 pari ad euro 1.153.949,66;
- mutuo ipotecario n. 1018688 BTL con esposizione al 22.07.2024 pari ad euro 1.153.929,52.

lotto 5 – In Comune di BARBARIGA (BS) Catasto Fabbricati Foglio 8 Sezione NCT Mappale:

- 671/19 (seicentotrentuno sub diciannove) via Brescia n.3 p.T cat.E/3 Rendita Euro 990,00.

lotto 6 - In Comune di ZONE (BS) Catasto Fabbricati Foglio 9 Mappali:

- 3716 (tremilasettecentosedici) via Aldo Moro s.n.c. p.T cat.E/3 Rendita Euro 500,00;

- 3713 (tremilasettecentotredici) via Aldo Moro s.n.c. p.T cat.F/1 mq.86;

- 3717 (tremilasettecentodiciassette) via Aldo Moro s.n.c. p.T cat.F/1 mq.39.

Il suddetto “Ramo d’Azienda”, complessivamente inteso, comprende il complesso dei beni mobili ed immateriali organizzati per l’esercizio dei citati rami d’azienda e degli immobili di cui sopra, con i relativi diritti e rapporti giuridici, con esclusione dei debiti e dei crediti che sono di esclusiva pertinenza delle Cedenti, comprendenti il rapporto di lavoro riferito a n.19 dipendenti e i beni indicati in **allegato al n.8.2 a)** Elenco Beni del Ramo d’Azienda; per una maggiore disamina dei beni mobili facenti parte del Ramo d’Azienda si rimanda alla più ampia perizia dell’ing. Ignazio Biserni qui in **allegato al n.8.2 b)**.

3) Gli immobili di proprietà di [REDACTED] relativi al lotto 1 come da perizia dell’Ing. Cerchia, catastalmente identificati come segue:

lotto 1 In Comune di MONTICHIARI (BS) Catasto Fabbricati Foglio 74 Sezione NCT Mappale 281/2 (duecentottantuno sub due) via Bornate n.1 p.S1-T-1-2 cat.D/8 Rendita Euro 35.344,12, su cui gravano:

- mutuo ipotecario n. 20242 BCC del Garda con esposizione al 22.07.2024 pari ad euro 1.248.295,31;
- mutuo ipotecario n. 32229 BCC del Garda con esposizione al 22.07.2024 pari ad euro 1.153.949,66;
- mutuo ipotecario n. 1018688 BTL con esposizione al 22.07.2024 pari ad euro 1.153.929,52.

Si precisa che i lotti di cui alla perizia dell’ing. Cerchia indicati ai numeri 1 e 3 comprendono i relativi impianti fotovoltaici con i rispettivi contratti GSE di cui alla scheda in **allegato al n.8.3)** e che il sub-ramo d’azienda di proprietà di [REDACTED] a r.l. costituito dal deposito per la vendita di gasolio agricolo, gasolio per autotrazione e riscaldamento, benzina verde e lubrificanti è stato concesso in affitto subordinatamente alla condizione sospensiva della conclusione dei procedimenti del nulla osta e del rilascio della licenza di esercizio di deposito dei prodotti energetici di cui sopra rilasciata dall’Agenzia delle accise, dogane e monopoli competente per

lo stesso deposito a favore dell'Affittuaria.

Per una più approfondita disamina degli immobili si rinvia alla perizia dell'Ing. Cerchia qui in **allegato al n.13**), segnalando che tra [REDACTED] e la società [REDACTED], con sede in Milano, via Privata Grosio n.10/4, è intercorso un contratto per il comodato d'uso gratuito di aree per la realizzazione di una stazione di ricarica per veicoli elettrici ad alta potenza e che tale comodato ha ad oggetto una piccola parte di circa mq. 100 dell'area adibita a distributore carburante/autolavaggio/bar attualmente condotta dalla Pit Stop Srl su cui ha realizzato una stazione c.d. HPC di ricarica (costituita da 4 stazioni di ricarica, dai relativi stalli e dagli impianti elettrici) per la durata di 15 anni e che in adempimento del contratto di comodato predetto Agricam Scarl ha richiesto debita autorizzazione per stipulare un atto di costituzione di diritto di superficie per una piccola area di circa mq. 30 al fine di consentire alla società comodataria di mantenere per la durata di 15 anni le 2 cabine elettriche già realizzate necessarie al funzionamento della cosiddetta stazione HPC (cabina di trasformazione e cabina di consegna), nonché delle eventuali servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso al lotto per quanto necessario.

Il Commissario Giudiziale propone la cessione del LOTTO UNICO secondo la seguente procedura:

1) Condizioni di vendita

A) per essere comparabili con l'offerta irrevocabile di acquisto già agli atti depositata da Gabogas 2 S.r.l., le offerte migliorative devono essere formulate come da Modello di offerta migliorativa in allegato n.14/b e riguardare l'acquisto in **LOTTO UNICO** del Ramo d'Azienda e degli Immobili di cui al Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda e di Locazione degli Immobili stipulato in data 25/02/2025 con atto Notaio Enrico Lera di Brescia numeri rep./racc. 57112/19332, al prezzo complessivo superiore a **euro 13.700.000,00 (tredicimilionesettecentomila/00)**, con versamento di un deposito cauzionale di **€ 500.000,00 all'atto di presentazione dell'Offerta Migliorativa** e prevedere i seguenti pagamenti e acquisti parziali, di seguito indicati in base al prezzo base di euro 13.700.000,00, fermo restando che l'incremento di prezzo complessivo dell'Offerta migliorativa comporterà un'attribuzione proporzionalmente maggiore ad ogni valorizzazione ed indicazione di versamento prezzo di seguito indicato:

A1) entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'acquisto parziale delle seguenti componenti del Ramo d'Azienda:

– l'attività di distribuzione di GPL al dettaglio esercitata da [REDACTED] mediante consegna presso impianti (c.d. bomboloni) concessi in comodato ai clienti, al prezzo di euro 1.600.000,00 (unmilionesecentomila/00), così suddivisi: a. serbatoi GPL (c.d. bomboloni) concessi in comodato ai clienti, al prezzo di euro 429.000,00, b.

serbatoi GPL piazzale, al prezzo di euro 3.000,00, c. n. 7 veicoli (camion cisterna) e n. 2 semirimorchi di proprietà di ████████ destinati all'attività in oggetto, al prezzo di euro 200.000,00, d. correlato avviamento, al prezzo di euro 968.000,00;

-- l'immobile definito come lotto 2 nella perizia dell'Ing. Cerchia al prezzo di euro 2.862.050,00 (duemilioniottocentosessantaduemilacinquanta/00);

corrispondendo contestualmente al rogito notarile l'importo di **euro 1.600.000,00** a fronte dell'acquisto del sub ramo d'azienda GPL, accollandosi i residui mutui ipotecari (ammontanti a **euro 3.556.174,00 in linea capitale** alla data del 22/07/2024) o versamento del relativo importo per ottenerne l'estinzione e la contestuale liberazione delle Società su cui gravano detti mutui e versando altresì **euro 43.826,00** a titolo di integrazione del deposito cauzionale a garanzia degli impegni assunti, e quindi complessivi **euro 5.200.000,00**, salvo il diverso importo riferito all'accollo mutui che si renderà necessario per la predetta liberazione.

A2) il residuo importo ammontante a **euro 8.000.000,00**, salvo diverso conguaglio rispetto all'importo effettivo dell'accollo/estinzione mutui già avvenuto in precedenza, dovrà essere corrisposto in rate trimestrali di €500.000,00 a decorrere dal 01/03/2026 con ultima rata da versarsi il 01/12/2027, quindi complessivi euro 4.000.000,00 tra il 01/03/2026 e il 01/12/2027 e con versamento del saldo prezzo di euro 4.000.000,00 entro e non oltre il 28 febbraio 2028 contestualmente all'acquisto delle seguenti residue componenti del Ramo d'Azienda e degli Immobili:

- i beni strumentali afferenti al deposito Oil ulteriori rispetto ai n. 7 camion cisterna e ai n. 2 rimorchi, al prezzo di euro 37.950,00 (trentasettemilanovecentoconquanta);
- l'attività di gestione dei distributori, immobili compresi, al prezzo di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), così composta:

- l'immobile di cui al lotto 3 nella perizia dell'Ing. Cerchia, di proprietà di Agricam, al prezzo di euro 3.000.000,00;
- l'immobile di cui al lotto 5 nella perizia dell'Ing. Cerchia, di proprietà di Pit Stop, al prezzo euro 120.000,00;
- l'immobile di cui al lotto 6 nella perizia dell'Ing. Cerchia, di proprietà di Pit Stop, al prezzo di euro 95.000,00;
- beni strumentali afferenti al Bar di Montichiari, di proprietà di Agricam, al prezzo di euro 4.950,00;
- beni strumentali afferenti al Bar di Montichiari, di proprietà di Pit Stop, al prezzo di euro 1.860,00;
- beni strumentali afferenti al distributore di Buttapietra, di proprietà di Pit Stop, al prezzo di euro 25.820,00;
- beni strumentali afferenti al distributore di Montichiari, di proprietà di Pit Stop, al prezzo di euro 3.465,00;
- avviamento di pertinenza di Agricam, al prezzo di euro 295.050,00;
- avviamento di pertinenza di Pit Stop, al prezzo di euro 1.453.855,00;
- l'immobile di cui al lotto 1 nella perizia dell'Ing. Cerchia, al prezzo di euro 4.200.000,00 (quattromilioniduecentomila/00);

E' facoltà dell'Offerente chiedere di anticipare le scadenze suddette e il versamento

del saldo prezzo, con relativo contestuale atto di vendita.

A3) con la presentazione della propria offerta migliorativa l'offerente si obbliga altresì a concedere in locazione/sub locazione, per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi (con idonea clausola di transitorietà anche in deroga della disciplina locatizia) e ad un canone annuo di Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi), l'immobile ad uso officina contornato in colore rosso nella planimetria qui in **allegato al n.14 A3)** catastalmente identificato all'interno dell'unità immobiliare di cui al sopra menzionato mappale 236/8 del foglio 74, sezione NCT, di catasto fabbricati del Comune di Montichiari (BS), facente parte del lotto 2 della perizia dell'Ing. Cerchia, comprensivo degli impianti fissi, a persona o società che verrà indicata da [REDACTED] entro 12 (dodici) mesi dal 01/03/2025.

L'Offerente si obbliga altresì a concedere in comodato gratuito per 16 (sedici) mesi dal 01/03/2025 l'immobile di cui al Lotto 1 della perizia dell'Ing. Cerchia e la porzione dell'immobile di cui al lotto 2 descritta al precedente paragrafo nel caso di utilizzo dell'immobile da parte di [REDACTED] stessa quale conseguenza dell'infruttuosa vendita o affitto del ramo d'azienda di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED] relativo al commercio delle macchine agricole.

L'Offerente si obbliga inoltre a concedere in locazione l'immobile di cui al lotto 1 della perizia dell'Ing. Cerchia ad uso officina e la porzione dell'immobile di cui al lotto 2 sopra indicata all'eventuale soggetto che si renderà affittuario o cessionario del ramo d'azienda di [REDACTED] relativo al commercio delle macchine agricole, per un canone annuo pari ad Euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila e zero centesimi) e per una durata di almeno 24 (ventiquattro) mesi.

Nell'ipotesi non si potesse addivenire alla locazione dello stesso immobile nell'ambito di quanto previamente indicato, [REDACTED] saranno tenute al versamento di una corrispondente indennità di occupazione nel caso di mancato rilascio dell'immobile dalla scadenza del termine di 16 (sedici) mesi fissato per il comodato e fino al rilascio, comprendendo tale indennità anche l'utilizzo della porzione di cui al lotto 2 sopra descritta; in tale caso l'Offerente potrà compensare il suo credito per indennità di occupazione con le sue obbligazioni verso le Società in procedura. Resta convenuto che il contratto di comodato cesserà di avere efficacia anche prima del suddetto termine nel caso in cui si verificasse la fruttuosa vendita o l'affitto dei suddetti rami d'azienda relativi al commercio delle macchine agricole a soggetto terzo rispetto ad [REDACTED] con conseguente diritto/obbligo dell'Offerente a stipulare il rapporto locatizio alle condizioni i cui termini sono sopra meglio specificati. L'Offerente dovrà essere informato di quanto sopra almeno 90 (novanta) giorni prima della convenuta scadenza del comodato, così da avere il tempo opportuno per individuare sul mercato un terzo locatario.

A4) Cauzione

A titolo di deposito cauzionale l'Offerente deve versare l'importo di euro 500.000,00 tramite bonifico bancario a valere sul conto corrente con codice iban IT 93 T 05387 11270 000004227221 aperto presso Bper Banca S.p.a. filiale di Via Trento n. 25 a Brescia intestato a C.P. N. 370/2024 [REDACTED]

██████████ (importo già versato da ██████████ che quindi non è tenuta a riversare detto importo in sede di presentazione della propria offerta)

B) gli interessati dovranno presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto in marca da bollo da euro 16,00 esclusivamente in busta chiusa presso lo Studio del Notaio Enrico Lera in Brescia Via San Zeno n.99/A dal lunedì al venerdì in orario d'ufficio **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno lunedì 12 maggio 2025 secondo il modulo predisposto qui allegato al n.14 B)** e all'offerta dovrà essere allegata:

- copia della contabile di avvenuto versamento sul conto corrente intestato alla procedura, di un importo a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto indicando nella causale: Concordato Preventivo di Gruppo ██████████ Tribunale di Brescia n.370-2/2024 (si precisa che il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo prima dell'inizio della gara);

- l'offerta dovrà essere presentata unicamente dall'Offerente (o da uno degli Offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Gli interessati all'acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- l'offerta dovrà contenere in allegato, oltre alla copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione, i seguenti documenti:

se riferita ad una Società:

- visura camerale non precedente a 10 giorni data offerta con evidenziati i poteri di firma;
- fotocopia della carta di identità e del codice fiscale del rappresentante legale o del soggetto avente i poteri che parteciperà alla gara;

se riferita a persona fisica:

- fotocopia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto che parteciperà alla gara;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora venisse allegata un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione).

Le offerte costituiscono impegno inderogabile ed irrevocabile di acquisto nei termini e nelle condizioni indicate nel bando di gara; in caso di inadempimento la procedura tratterà la cauzione versata a titolo di penale;

C) l'apertura delle buste e l'esame delle offerte avverrà il giorno **martedì 13 maggio 2025 alle ore 11,30** a cura del Notaio Enrico Lera, presso il suo ufficio in Brescia Via San Zeno n.99 e alla presenza del Commissario Giudiziale;

D) in caso di unica offerta ammissibile valida il LOTTO UNICO comprendente il

Ramo d'Azienda e gli Immobili verrà aggiudicato all'unico offerente, in presenza di pluralità di offerte verrà immediatamente indetta una gara fra gli offerenti con le seguenti modalità partendo dalla migliore offerta regolarmente pervenuta;

-- le offerte dovranno essere di volta in volta aumentate in misura non inferiore a euro 200.000,00, (i rilanci si intenderanno attribuiti ai singoli beni sopra individuati proporzionalmente al valore sopra indicato);

-- in sede di gara i partecipanti ammessi potranno formulare le offerte in aumento entro i 60 secondi dall'offerta precedente e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento;

-- una volta decorsi inutilmente gli ultimi 60 secondi il Notaio comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed entro il giorno successivo il Notaio procederà all'aggiudicazione provvisoria stilando apposito verbale.

-- nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- riduzione delle tempistiche rispetto ai versamenti degli importi come sopra indicato;
- a parità di prezzo offerto e di tempistiche di versamento degli importi dovuti, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

E) il prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario irrevocabile sul c/c intestato alla procedura nei termini temporali sopra indicati, o di cui all'offerta risultante aggiudicataria se con termini precedenti.

F) l'esito dell'aggiudicazione non sarà definitivo il Giudice Delegato potrà sospendere la vendita art. 217 1° comma CCII fino a quando non verrà stipulato il primo degli atti notarili di vendita;

G) un estratto della presente istanza e/o il bando di gara verrà notificato a ciascun creditore con diritto di prelazione sugli immobili indicato nel Ricorso e nel Piano dalle Ricorrenti, nonché ai creditori ipotecari, a mezzo pec ad opera del Commissario Giudiziale;

H) 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 difformità 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;

I) la vendita del Ramo d'Azienda (comprensivo degli immobili di cui ai lotti 2, 3, 5

e 6 della perizia dell'ing. Cerchia) secondo la normativa attuale è soggetta a imposta di registro mentre la vendita dell'Immobile di cui al lotto 1 della perizia dell'Ing. Cerchia è soggetta a Iva con il meccanismo del reverse charge, in ogni caso si applicheranno le disposizioni normative in vigore al momento dei rogiti notarili riferiti alle diverse vendite;

L) tutte le spese di vendita, comprese a titolo indicativo e non esclusivo: marche da bollo, copie conformi, imposta di registro, trascrizione, volture catastali, oneri notarili e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile e sui beni mobili registrati sono a carico dell'acquirente e dovranno da quest'ultimo essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita;

M) gli offerenti potranno visionare tutti i documenti riferiti al Ramo d'Azienda e agli Immobili che già sono stati resi disponibili a [REDACTED] presso gli Uffici di [REDACTED] previo appuntamento da definirsi con il Commissario Giudiziale nei giorni che vanno dal 7 aprile al 10 aprile compresi.

2) Pubblicità

La vendita sarà preceduta:

- dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'istanza di autorizzazione alla vendita e del bando almeno quarantacinque giorni prima del termine previsto per il deposito delle offerte;
- dalla pubblicazione telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e la relativa documentazione;
- dalle notifiche di legge via PEC ai creditori con diritti di prelazione sugli immobili e ai creditori ipotecari;

incombenze ad opera del Commissario Giudiziale.

Brescia, 24/03/2025

Il Commissario Giudiziale
dott. Leandro Di Prata

