

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**Sezione IV CIVILE**

*fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni*

**FALLIMENTO MALCOM S.R.L.- R.F. 117/2021**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro Pernigotto**

**CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Clara Sterli**

\*\*\*

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**III ESPERIMENTO DI VENDITA**

\*\*\*

Il Curatore Fallimentare Dott.ssa Clara Sterli

**AVVISA**

della vendita con modalità telematica sincrona mista dei seguenti immobili, **al prezzo base meglio specificato di seguito**, oltre imposte di legge, **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni**.

**LOTTO UNICO:** quota 1/1 intera proprietà di sito industriale composto da capannoni ad uso produttivo e di deposito, un corpo garage per totali 8 posti auto, palazzina uffici/abitazione del custode, corti e area a verde sito in Botticino (BS) Loc. Botticino Sera, Via Salgari nm. 9/11.

La porzione artigianale è composta a piano terra da tre capannoni produttivi, vari depositi, una centrale termica, servizi e una cabina elettrica per complessivi mq 1.500 circa e al piano primo da depositi per circa mq 300. La palazzina uffici è composta al piano terra da ingresso, tre uffici, corridoio, archivio e servizi per complessivi mq 165 circa e al piano primo da ingresso, uffici, archivio e servizi per complessivi mq 150 circa; la corte pertinenziale in parte pavimentata e in parte a verde misura circa mq 3.250. Nella corte sono presenti autorimesse (sub. 3-4-5) rispettivamente di mq 15 mq 15 e mq 113 circa, per complessivi 8 posti auto. Completano la proprietà due terreni lasciati a verde incolto (mappali 30 e 75) di mq 2.016 e un terreno a est della via Salgari utilizzato come parcheggio privato di mq 207.

\*\*\*

**Identificazione catastale:**

- C.F. Fg. 23/NCT, sezione censuaria NCT, via Emilio Salgari, 11 mappali:
  - 52/1 P.T. Cat. D/7 RC. € 9.915,97;
  - 52/2 P.1. Cat. D/7 RC. € 3.770,14;
  - 52/3 P.T. Cat. C/6 cl. 3 mq 15,00 RC. € 46,48;
  - 52/4 P.T. Cat. C/6 cl. 3 mq 15,00 RC. € 46,48;
  - 52/5 P.T. Cat. C/6 cl. 1 mq 113,00 RC. € 250,95.
- C.T. Fg. 23, mappali:

- 30 di mq 6 – vigneto;
- 75 di mq 2.010 – vigneto;
- 179 di mq 207 – bosco ceduo.

\*\*\*

#### **Stato di possesso:**

L'intero compendio immobiliare risulta libero da persone.

\*\*\*

**Prezzo di perizia: € 650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00)**

**Prezzo base d'asta: € 365.625,00 (euro trecentosessantacinquemilaseicentoventicinque/00)**

**Offerta minima: € 274.218,75 (euro duecentosettantaquattromiladuecentodiciotto/75)**

**Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 10.000,00 (euro diecimila/00)**

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Ing. Federico Provezza del 14.02.2022 allegata al presente avviso.

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.

**Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.**

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

**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 comprendo innanzi al referente della procedura.**

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica Parva Domus autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Prima dell'inizio della gara il gestore della vendita telematica Parva Domus registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il log in alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

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 offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione con cauzione del 10% del prezzo offerto in miglioramento: in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita e verrà indetta nuova gara competitiva.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE**

Gli interessati sono tenuti a formulare offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

**Le offerte andranno presentate in busta chiusa, riportante all'esterno la dicitura "Fall. 117/2021 – asta del giorno 31.01.2024 – Fall. Malcom S.r.l.", entro le ore 12:00 del giorno 30.01.2024 presso Parva Domus S.r.l. in Bergamo (BG) Via Borfuro n. 12/a.**

L'offerta, munita di marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- le generalità dell'offerente; in particolare se l'offerente è persona fisica la residenza ed il codice fiscale; se è soggetto diverso dalla persona fisica la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, se previsto; in ogni caso un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);

**- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima indicata nel presente avviso;**

- la previsione della irrevocabilità della offerta. Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione;

- l'indicazione che la somma versata a titolo di cauzione sarà considerata quale caparra confirmatoria.

A pena di inammissibilità della domanda, la busta dovrà contenere, unitamente all'offerta:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;

- il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;

- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;

- assegno circolare pari al 10% dell'importo offerto a titolo di cauzione intestato "Fall. 117/2021 MALCOM S.R.L."

- se l'offerente è persona fisica il 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; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;

- la dichiarazione espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.

L'offerente parteciperà alla gara personalmente od a mezzo di procuratore speciale, munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, antecedente alla data di deposito dell'offerta.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previo collegamento 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 ministeriale di presentazione dell'offerta, meglio illustrata nel manuale utente presentazione offerta telematica, consultabile dal sito internet [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf).

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)) si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte.** Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

All'offerta telematica sono da allegare, a pena inammissibilità dell'offerta, i medesimi documenti di cui al punto precedente (MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE).

Per le offerte presentate in modalità telematica la cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi sul conto intestato alla procedura "Fall. 117/2021 MALCOM S.R.L." presso Banca Popolare di Sondrio, IBAN IT95 S056 9654 4700 0006 2709 X37. Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del fallimento e la data fissata per la gara (es.: Fall. Bianchi S.r.l. 01/01/2017). La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta.

*PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17.00.*

#### MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 31.01.2024 alle ore 10:00 e segg., presso la sala d'aste Parva Domus in Bergamo (BG) Via Borfuro n. 12/a.

Qualora per il lotto venisse presentata una sola offerta pari o superiore al valore base d'asta, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato all'unico offerente, anche se non comparso o non connesso.

In caso di presentazione più offerte valide, si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti.

In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta e, in assenza di rilanci, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più elevata.

**Il tempo per ciascun rilancio è fissato in 60 secondi dall'ultima offerta.**

Decorso detto termine dall'ultimo rilancio, il lotto è aggiudicato all'ultimo maggior offerente.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale se versato a mezzo assegno circolare. In caso di cauzione versata a mezzo bonifico bancario, la stessa sarà restituita sulle coordinate bancarie comunicate dall'offerente, previa autorizzazione da parte del Giudice Delegato.

#### PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI RELATIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario da disporsi sul conto corrente della procedura "Fall. 117/2021 MALCOM S.R.L." presso Banca Popolare di Sondrio, IBAN IT95 S056 9654 4700 0006 2709 X37. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori al termine indicato.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'integrale importo delle spese di trasferimento poste a carico dell'aggiudicatario e di ogni altro onere e/o spesa fiscale.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale. **L'acquirente dovrà altresì corrispondere, oltre al saldo prezzo, direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione o entro la data del rogito, se antecedente.**

#### **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari su quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**L'atto notarile di vendita sarà da stipularsi presso Notaio designato dalla Procedura.**

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese della procedura, con istanza ex art. 108 l.f..**

**Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Si precisa che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. 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 da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

### **MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI**

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](mailto:info@parva-domus.it), previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso.

Per richieste pervenute oltre tale termine, Parva Domus non garantisce la possibilità di visionare gli immobili. Sarà altresì possibile prenotare la visita agli immobili attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

### **PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI**

Il presente bando di vendita è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Brescia e sarà pubblicizzato con pubblicazione almeno 30 giorni prima della data fissata sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.brescia.giustizia.it](http://www.tribunale.brescia.giustizia.it) e [www.giustizia.brescia.it](http://www.giustizia.brescia.it).

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione e l'accettazione sia delle offerte ricevute che dell'offerta finale risultante dall'eventuale gara.

*Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.*

Brescia, li 28.11.2023

Fallimento Malcom S.r.l.

Il Curatore

Dott.ssa Clara Sterli