



REPUBBLICA ITALIANA TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE II CIVILE

FALLIMENTO IMMOBILQUATTRO S.R.L. [N. 493/2021]

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA CATERINA MACCHI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

QUINTO ESPERIMENTO

Il Curatore, Dott. Alberto Molgora, con studio in Milano, Via Savona 94, tel. 02 87390687 indirizzo e-mail alberto.molgora@studiomolgora.com (nel seguito anche il “Curatore”)

- visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita del G.D. datato 9 Aprile 2024;
- visto l’art. 107 L.F.;

AVVISA

che dal **14/06/2024 alle h. 10.00** fino al **14/06/2024 alle h. 12.00** avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.astexpo.it della seguente unità immobiliare sita in Brescia (BS), Via B. Maggi n. 3/b/ Via Inganni n. 4.

LOTTO UNICO:

Ufficio, cantina e box siti in Brescia (BS), via B. Maggi n. 3/b/ via Inganni n. 4. Trattasi di un ufficio posto al primo piano di sette vani con tre servizi, un piccolo ripostiglio e due cantine al piano seminterrato. Completa la proprietà un vano autorimessa nel condominio di Via B. Maggi n. 3/b. la zona è principalmente a destinazione residenziale e commerciale.

Consistenza:

Box Piano terreno mq 12

Ufficio Piano 1° mq 440

Cantina P.S1 mq 18

L’area in cui è sito l’immobile, in base al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal comune di Brescia, ricade in base al piano delle regole in zona “TS Tessuti Storici” disciplinato dall’art. 80.

L’immobile è attualmente occupato in ragione del contratto di locazione ad uso diverso dall’abitazione, stipulato in data 31/12/2020 e avente scadenza il 31/08/2026.

Identificazione catastale:

- Catasto Urbano Foglio 148, Mappale n. 169, Sub. 98, Cat. A/10, Cl. 4, vani 18, P.S1-1°, Via A. Inganni n. 4, RC€ 5.717,18
- Catasto Urbano Foglio 148, Mappale n. 169, Sub. 57, Cat. C/6, Cl. 8, cons. mq. 12, P.T, Via B. Maggi n. 3b, RC€ 74,37

Data della vendita dal 14/06/2024 ore 10:00
Prezzo base €. 340.000,00
Offerta minima €. 340.000,00
Scatti minimi in aumento in caso di gara €. 5.000,00
Cauzione 10% del prezzo offerto
Valore perizia bene €. 698.771,37
Stato dell'immobile: Occupato con titolo

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sopra indicati, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Geom. Luca Mutti, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.astexpo.it e astexpo.fallcoaste.it

Visita degli immobili

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere proposte utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche.

Sempre ai fini di eventuali visite dell'immobile e/o per ulteriori informazioni è possibile contattare i seguenti soggetti:

L'Ausiliario Astexpo S.r.l. società incaricata della gestione della vendita – tramite e.mail aste@astexpo.it – oppure contattando il numero telefonico 0331/371864 attivo dalle ore 09:00 alle ore 15:00 dal lunedì al venerdì con orario continuato.

Dott. Alberto Molgora – Curatore Fallimentare – tramite e.mail alberto.molgora@studiomolgora.com, oppure contattando il numero telefonico 02 87390687.

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e le forme pubblicitarie sono regolate dalle condizioni generali di vendita allegate al presente avviso.

Milano, 16 Aprile 2024

Il Curatore

Dott. Alberto Molgora

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
2. L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi.
3. Il **prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo base**.
4. Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**, così come gli **oneri notarili** e gli eventuali ulteriori oneri necessari ai fini del perfezionamento dell'atto (spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005, volture, ecc.).
5. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione.
6. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile, il cui costo è da intendersi a carico dell'acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo, del compenso dovuto al Commissionario e dell'importo relativo alle imposte.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il bene potrà essere visionato previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche o contattando il Commissionario ai recapiti sottoindicati:

L'Ausiliario Astexpo S.r.l. al numero +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@astexpo.it, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 15.00.

L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.

Il Commissionario fornirà ogni più utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, nonché in ordine alle caratteristiche ed alla consistenza dei beni posti in asta.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** secondo le modalità di seguito riportate:

bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale con la causale "CAUZIONE ASTA C.P. 493/2021 Tribunale Milano – Lotto Unico".

La cauzione dovrà risultare accreditata entro e non oltre le ore 12:00 il giorno 11 del mese di Giugno 2024. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.

Per poter partecipare all'asta, l'offerente telematico dovrà produrre la seguente documentazione:

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente su ogni pagina;
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- documentazione attestante il versamento della cauzione;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegato copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, copia della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, pdf della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a termine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) tramite bonifico bancario sul conto corrente sopraindicato.

L'offerente telematico dovrà far pervenire la documentazione di cui sopra all'indirizzo PEC astexposrl@pec.it entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 11 del mese di Giugno 2024**. Entro lo stesso termine, l'offerente dovrà registrarsi alla piattaforma di vendita www.astexpo.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il Commissionario utilizzerà il portale www.astexpo.it.

Gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno abilitati il giorno della vendita, una volta riscontrato l'effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei documenti richiesti.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astexpo.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali:

- 1) la prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno al prezzo base di vendita;
- 2) nell'ipotesi di presentazione di **una offerta valida**, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'unico offerente, anche nel caso di mancata connessione/presenza dello stesso;
- 3) nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma di vendita www.astexpo.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato.

I **rilanci** vengono formulati esclusivamente **in via telematica**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza il sistema provvede a prolungare di 5 minuti il tempo della gara.

Il sistema non consente l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati né accetta offerte con decimali.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Dopo l'aggiudicazione, ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.

COMPENSI DEL COMMISSIONARIO

Il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi per l'attività svolta, pari al **2%**, oltre IVA, calcolati sul valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto.

L'aggiudicatario dovrà versare i diritti d'asta (commissione spettante all'istituto di vendita) a pena decadenza, entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

L'atto notarile di vendita sarà sottoscritto solo dopo l'intervenuto integrale versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del compenso del Commissionario e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..

L'esistenza di eventuali vizi, vincoli, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dal vincitore secondo le tempistiche in precedenza rappresentate mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente della procedura.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato sul conto corrente della procedura **l'importo dovuto per oneri tributari** correlati alla vendita immobiliare. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali agevolazioni previste dalla legge, dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.**

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito www.astexpo.it;
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito www.immobiliare.it
- sul sito astexpo.fallcoaste.it
- affissione del cartello in loco.

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Astexpo S.r.l. attraverso: il numero +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@astexpo.it, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 15.00.

Milano, 16 Aprile 2024

Il Curatore

Dott. Alberto Molgora