

TRIBUNALE DI BRESCIA

- Fallimento n. 121/05
- Finmatica Real Estate Spa (Gruppo Finmatica) con sede in Brescia Via Sorbanella n. 30
- Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianchetti
- Curatore: Dott. Antonio Passantino

* * * * *

BANDO DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

2° esperimento

Offerte in busta chiusa

* * * * *

Il sottoscritto, Curatore del fallimento in epigrafe

- Visto l'art. 107 L.F. e la delega del Fallimento Finmatica spa,
- Debitamente autorizzato dal Giudice Delegato

PROPONE

La cessione dei sottostanti beni immobili (meglio descritti nella perizia dell'Ing. Ubaldo Mazzoncini – quanto all'immobile di proprietà di Finmatica Real Estate spa in fallimento – e nella perizia dell'Ing. Eugenio Acchiappati – quanto al terreno di proprietà di Finmatica spa in fallimento) secondo la seguente procedura:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Comune di Eboli (SA)

L'immobile è costituito da un villa in periferia di Eboli (località Serretelle) con annesso terreno.

IDENTIFICAZIONE

L'immobile (di proprietà di Finmatica Real Estate in fallimento) è censito al NCEU del comune di Eboli (SA) nella seguente posizione:

fg.47 mapp.612 cat.A/7 Cl.1 vani 17 piano S1 – T – 1^

Sup.Cat. 465 mq rendita catastale € 2.326,64

NCTR

Fg.47 mapp. 612 ente urbano mq. 3010

Il terreno (di proprietà di Finmatica Spa in fallimento) è censito al catasto terreni del comune di Eboli (SA) nella seguente posizione:

Catasto terreni

Fg. 47 Particella 608 seminativo irriguo Classe 2 Sup. ha. 00.18.05 R.D. € 24,24 R.A. € 15,38.

COERENZE TERRENO

A Ovest casa di civile abitazione di proprietà di Finmatica Real Estate Spa, a Nord Est beni di Mellone Biagio, a Sud Est beni di Pesce Luigi, a Sud Ovest beni di Infante.

PROVENIENZA

Quanto all'immobile:

- Atto di compravendita a rogito notaio Umberto Morello Rep.n°49808 Fasc.n°13791 del 30.06.2003 registrato presso la Conservatoria RR.II. di Salerno il 05.08.2003 al n° Reg.Part.20911.

Quanto al terreno:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Fasano rep. 12.720 racc. 5.160 del 16 marzo 1998 (Trascrizione R.G. 9277 R.P. 7839 del 17 marzo 1998) in forza del quale Pastena Antonio e Palo Carmela, coniugi in regime di comunione legale dei beni, hanno venduto alla Soc. Finmatica S.r.l. con sede in Eboli (Sa), fra gli altri beni, il terreno distinto catastalmente in Catasto Terreni del Comune di Eboli al foglio 47 particella 608.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Non risultano iscrizioni. Risultano le seguenti trascrizioni:

Quanto all'immobile:

- Trascrizione su particella urbana Fg.47 map.612:

Trascrizione del 5/8/2003 notaio Umberto Morello di Genova Reg.Part.n°20911 Reg.Gen.n°28841 a favore Finmatica Real Estate contro Finmatica srl inerente particella urbana Fg.47 mapp.612.

La condizione sospensiva citata nel contratto (approvazione del c.d.a. Finmatica entro il 31.8.2003) e riportata anche nella trascrizione, è stata ottemperata in data 29.8.2003.

Non è stato invece stipulato alcun "atto di ricognizione", come indicato nel relativo contratto di compravendita, per rendere visibile l'ottemperanza alla condizione sospensiva.

Nessun limite di tempo è comunque previsto per la stipula dell'atto di ricognizione.

- Trascrizione RP. n. 12589 RG. n. 18116 del 05/05/2008

Trascrizione relativa a sentenza dichiarativa di fallimento n. 121/2005 pronunciata dal Tribunale di Brescia in data 11/05/2005 a favore della massa dei creditori del fallimento Finmatica Real Estate Spa contro Finmatica Real Estate Spa.

Quanto al terreno:

- Trascrizione RP. n. 45192 RG. n. 56669 del 18/12/2009

Trascrizione relativa a sentenza dichiarativa di fallimento n. 284/2004 pronunciata dal Tribunale di Brescia in data 09/12/2004 a favore della massa dei creditori del fallimento Finmatica Spa contro Finmatica Spa.

STATO DELL'IMMOBILE

L'ing. Mazzoncini nel redigere la perizia relativa all'immobile in vendita, ha rilevato testualmente quanto segue:

“Esiste un “Contratto Preliminare di Locazione ad uso Abitativo” stipulato il 1° Settembre 2004 tra la ditta Finmatica Real Estate SpA (proprietaria dell'immobile) e il dott. Piero Luigi Crudele (presidente del c.d.a. di Finmatica Real Estate SpA).

In base a tale documento il dott. Crudele prendeva in locazione l'immobile sito nel comune di Eboli località Serretelle per 6 anni, rinnovabili per altri 6, per la cifra convenzionale e anticipata (per i totali 12 anni) di € 20.000 all'anno.

Il pagamento veniva effettuato con cessione parziale del credito vantato dal dott. Crudele nei confronti di Finmatica SpA, controllante della Finmatica Real Estate SpA.

Nel contratto preliminare veniva richiamata una planimetria che lo scrivente non ha reperito, inoltre veniva concesso diritto di prelazione in caso di vendita”.

* * * * *

La succitata situazione ha dato luogo ad un contenzioso poiché il Sig. Crudele Piero Luigi aveva presentato domanda di insinuazione tardiva con cui chiedeva che venisse dichiarata l'esistenza di un rapporto locativo tra la fallita Finmatica Real Estate e lo stesso Sig. Crudele, in relazione all'immobile sito in Eboli ed acquisito all'attivo della procedura, dichiarando altresì già intervenuto il pagamento dei canoni locativi sino alla data del 31/08/2016;

La curatela aveva contestato ogni addebito e, debitamente assistita dall' Avv Pierfranco Leonzi, aveva ottenuto sentenza favorevole in data 06/05/08 con la quale veniva rigettata integralmente ogni pretesa del Sig. Crudele;

Il Sig. Crudele in data 23/10/2008 ha presentato un nuovo ricorso al Tribunale di Salerno, sezione distaccata di Eboli, per far riconoscere l'esistenza del rapporto locativo;

La curatela, debitamente autorizzata, si è costituita nel giudizio assistita dall'Avv. Pierfranco Leonzi sostenendo la infondatezza del ricorso.

Il suddetto legale in data 05/11/09, ha redatto il sottostante parere che evidenzia l'infondatezza delle pretese del Sig. Crudele nonché l'opportunità di promuovere la vendita:

“Con riferimento alla richiesta della curatela di esprimere parere sullo stato del contenzioso in oggetto anche con segnato riferimento alla decisione di avviare le operazioni della vendita giudiziale dell'immobile di Eboli, osservo succintamente quanto segue:

a: l'azione legale promossa avanti il Tribunale di Salerno- Sezione Staccata di Eboli è, a mio avviso, non solo infondata ma addirittura temeraria come si desume dall'allegata memoria difensiva depositata dalla Curatela;

b: nessun documento avente data certa, in grado di provare l'esistenza di una locazione avente data certa alla data della sentenza di fallimento di Finmatica Real Estate spa, è stato prodotto dal Crudele Luigi nel giudizio pendente ;

c: conseguentemente l'immobile “litigioso” potrà essere messo all'asta senza che possano ritenersi ipotizzabili rischi di applicazione dell'art. 2923 c.c. ai sensi del quale le “locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa (art. 2704 c.c.) anteriore al pignoramento...”.

STIMA

Valore di stima complessivo € **1.057.000,00** di cui € 940.000 relativi all'immobile ed € 117.000 relativi al terreno.

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) La vendita avviene mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso il notaio Dott. Luigi Grasso Biondi con studio in Via Diaz n.34 , 25124 Brescia.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio del notaio Dott. Luigi Grasso Biondi, 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) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F.
- e) Tutte le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di Iva, di eventuale imposta di registro calcolata a norma di legge, trascrizione, cancellazioni e voltura catastale (escluso ICI), oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente al curatore contestualmente all'atto di vendita.
- 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Le offerte irrevocabili di acquisto per la vendita dovranno essere presentate in busta chiusa presso il notaio Dott. Luigi Grasso Biondi con studio in Via Diaz n.34, 25124 Brescia, entro le ore 11.30 **del giorno 15/04/2011.**

Sulla busta dovrà essere indicato, dal notaio ricevente, 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 né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per l'acquisto dovrà 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). 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;

- 2) sommaria descrizione del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di seguito indicato nelle modalità di vendita ;
- 4) due assegni circolari intestati a **Fallimento FINMATICA REAL ESTATE SPA** dell'importo della cauzione e del fondo spese;
- 5) fotocopia del documento di identità dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società.

MODALITÀ DELLA VENDITA

- a) Prezzo di vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, pari a euro:

| LOTTO | PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA | DEPOSITO CAUZIONALE | FONDO SPESE |
|--------------|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| LOTTO UNICO | 792.750,00 | 79.275,00 | 5.000,00 |

- b) L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio Dott. Luigi Grasso Biondi con studio in Via Diaz n.34 , 25124 Brescia, **alle ore 11.00 del giorno 19/04/2011**; 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 € 5.000,00; nell'ipotesi che vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima dal notaio.
- c) In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.
- d) Entro 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura: **UNICREDIT BANCA SPA** cin G ABI 02008 CAB 11233 c/c n. 000100420214 IBAN: IT92G 0200811233000100420214 *intestato: Fallimento Finmatica Real Estate Spa.*
Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata.

- e) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Luigi Grasso Biondi, previa autorizzazione del G.D.;
- g) le spese relative al trasferimento della proprietà, le cancellazioni delle formalità ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà, almeno 30 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte, a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) pubblicazione sul quotidiano "Il Mattino" di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alla pagine Internet di cui al punto 2),
- 2) pubblicazione del presente bando nonché della perizia estimativa sul sito www.fallimentofinmatica.com;
- 3) notifica di copia del presente bando a ciascuno degli eventuali creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile.

Brescia, 17 febbraio 2011

Il Curatore Fallimentare
Dott. Antonio Passantino

