

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

* * * * *

ORDINANZA PER LA VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

* * * * *

Il Giudice Delegato,

vista la proposta del Curatore diretta a far disporre la vendita senza incanto in primo esperimento dei seguenti immobili acquisiti al Fallimento (immobili meglio descritti nella relazione di stima del perito Ing. Ubaldo Mazzoncini):

DESCRIZIONE

Comune di Crema

Gli immobili sono costituiti da due uffici situati al primo piano all'interno del condominio "Gerundo" che si trova in Crema l.go Gerundo n°30 (oggi P.za Manziana n°16).

IDENTIFICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente valutazione, sono censiti al NCEU del comune di Crema nella seguente posizione:

LOTTO UNICO

fg.21 mapp.552 sub.16 cat.A/10 z.c.1 Cl.4 vani 3,5

Via l.go Gerundo n°30/F 1^Piano

rendita catastale € 1.174,94

N°2 locali a uso ufficio siti al 1^piano

fg.21 mapp.552 sub.17 cat.A/10 z.c.1 Cl.4 vani 3

Via l.go Gerundo n°30/F 1^Piano

rendita catastale € 1.007,09

N°2 locali a uso ufficio siti al 1^piano con disimpegno, servizio e annesso terrazzo esclusivo

SITUAZIONE IPOTECARIA

Lo studio del notaio Grasso Biondi a cui è stato chiesto di fornire le visure ipocatastali, non ha rinvenuto alcuna ipoteca iscritta sugli immobili oggetto di valutazione

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di valutazione sono stati acquisiti da Finmatica Real Estate SpA e ceduti da Answer srl con atto di compravendita del 27.6.2002 (rep.n°218349 notaio Lezano Pasquale

di Milano) e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Lodi il 26.7.2002 reg.gen.n°13752 reg.part.n°8136.

Poiché nell'atto, per errore, non è stato inserito l'immobile di cui al fg.21 part.552 sub.16 comune di Crema, in data 15.10.2002 è stata presentata nota di trascrizione a rettifica (reg.part.10475 reg.gen.17714).

Un accertamento effettuato il 20.3.2008 con la collaborazione dello Studio Notarile del Dott.Luigi Grasso Biondi presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lodi, ha permesso di verificare che sui beni citati vi sono le seguenti trascrizioni:

Trascrizioni su immobile Fg.21 Part.552 sub 16

Nota di trascrizione del 15.10.2002 notaio Pasquale Lebano di Milano Reg.Part.n°10475 Reg.Gen.n°17714 a favore Finmatica Real Estate contro Answer srl.

Trascrizioni su immobile Fg.21 Part.552 sub 17

Trascrizione del 26.7.2002 notaio Pasquale Lebano di Milano Reg.Part.n°8136 Reg.Gen.n°13752 a favore Finmatica Real Estate contro Answer srl.

Nota di trascrizione del 15.10.2002 notaio Pasquale Lebano di Milano Reg.Part.n°10475 Reg.Gen.n°17714 a favore Finmatica Real Estate contro Answer srl.

Trascrizione RP. n. 4154 RG. n. 7276 del 05/05/2009

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.

STATO D'USO

I due immobili oggetto di valutazione sono oggi affittati e utilizzati come studio dal dott. Ogliar Badessi G.C. (data contratto 2.1.2001 – durata affitto 6 + 6 anni – canone annuo € 9812,68 + iva – prossima scadenza contrattuale 2.1.2013).

STIMA

Valore di stima € 157.000,00.

* * * * *

- visto il parere del Comitato dei Creditori;
- Visti gli art. 104, 105 e 108 L.F. (versione antecedente il D.Lgs. 9.1.2006 n. 5) in relazione agli art. 570 e segg. C.P.C.;
- ritenuto che è opportuno vendere senza incanto;

ORDINA

- la vendita senza incanto con le seguenti modalità:

Data della vendita: ... 9/3/2012 ... ore ..19,00. e assegna il termine per il deposito delle offerte d'acquisto al giorno ..21/3/12... entro le ore ..13,00

LOTTO	PREZZO MINIMO DELL'OFFERTA	DEPOSITO CAUZIONALE
LOTTO UNICO	157.000,00	15.700,00

* * * * *

- se la vendita senza incanto dovesse andare deserta, dispone la **vendita con incanto** con le seguenti modalità:

Data asta....9.13.12.....Ore10,00..... e assegna il termine per il deposito delle domande di partecipazione al 11.8.13.12.....entro le ore 13,00

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
LOTTO UNICO	157.000,00	3.000,00	15.700,00

Primo rilancio obbligatorio

* * * * *

Per entrambe le modalità della vendita i versamenti vanno effettuati 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*

ORDINA

- che ai sensi dell'art. 490 C.P.C. della presente ordinanza sia dato avviso mediante affissione per tre giorni consecutivi, nell'albo di questo Tribunale;
- che il Curatore provveda, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte:
 - 1) a pubblicare un estratto della presente ordinanza sul quotidiano "Il Mattino"; *il Giardiniere*
 - 2) a pubblicare la presente ordinanza nonché la perizia estimativa sul sito Internet www.fallimento finmatica.com;
 - 3) a notificare copia della presente ordinanza a ciascuno degli eventuali creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) offerte di acquisto per la vendita senza incanto

Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare. Sulla busta dovrà essere indicato, dal cancelliere ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice 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 la vendita senza incanto dovrà contenere:

- 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), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- sommaria descrizione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla ordinanza di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato in ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e dell'eventuale IVA. A tale proposito si precisa che il Giudice può escludere dalla gara offerte che prevedano un termine superiore a 120 giorni
- originale dell'accredito bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione. A tal proposito si precisa che l'accredito deve avere luogo almeno cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; (nell'avviso di vendita eventualmente indicare che il bonifico deve essere disposto almeno 5 giorni prima e con valuta beneficiario almeno 5 giorni prima)
- coordinate bancarie dell'offerente da utilizzare per la restituzione dell'importo della cauzione qualora lo stesso offerente non divenisse aggiudicatario;
- fotocopia del documento di identità dell'offerente ovvero visura camerale se trattasi di una società;

2) Le domande di partecipazione all'incanto

Le domande di partecipazione all'incanto dovranno essere presentate presso la Cancelleria Fallimentare, su carta semplice con bollo di Euro 14,62, e dovranno contenere:

- numero del fallimento e data dell'asta;
- generalità dell'offerente (il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico);
- sommaria descrizione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla ordinanza di vendita;
- originale dell'accredito bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione. A tal proposito si precisa che l'accredito deve avere luogo entro cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le domande di partecipazione all'incanto;
- coordinate bancarie dell'offerente da utilizzare per la restituzione dell'importo della cauzione qualora lo stesso offerente non divenisse aggiudicatario;
- fotocopia del documento di identità dell'offerente ovvero visura camerale se trattasi di una società;

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta è in ogni caso soggetta a valutazione del giudice e non attribuisce di per sé diritto all'acquisto (ex art.108 L.F).

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita.

Se a causa della mancata presenza dell'offerente all'udienza e/o della conseguente impossibilità di identificare l'offerta presentata in busta chiusa, il bene sia aggiudicato ad altro soggetto a prezzo inferiore, l'offerente perderà la cauzione versata.

In caso di mancata presentazione dell'offerente alla udienza il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Il prezzo minimo di aggiudicazione è quello indicato in ordinanza. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà immediatamente a gara sulla base della offerta più vantaggiosa. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato in udienza il rilancio ritenuto migliore. Nella 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 in cancelleria.

MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO

Nella vendita con incanto, ove l'offerente non si presenti all'udienza di vendita perderà un decimo della cauzione versata e non potrà in alcun caso aggiudicarsi il bene, neppure in caso di unica offerta.

In sede di gara le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario o procuratore legale. In entrambi i casi è richiesta la procura speciale notarile. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare secondo quanto prevede l'ordinamento vigente.

In caso di unico partecipante, se quest'ultimo si rifiuta di effettuare il primo rilancio, perderà un decimo della cauzione versata e non potrà aggiudicarsi il bene.

In caso di più partecipanti, si procederà a gara. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato in udienza il rilancio più alto. Ove nessuno dei partecipanti intenda partecipare alla gara, non vi sarà aggiudicazione e a ciascuno di essi sarà trattenuto un decimo della cauzione versata.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nel verbale di aggiudicazione. L'aggiudicatario verserà il saldo prezzo, sul conto corrente della procedura (con le medesime modalità con cui ha versato la cauzione), provvedendo, sempre entro il medesimo termine, a consegnare alla cancelleria fallimentare per la stesura del verbale di deposito prezzo, l'originale dell'accredito bancario che attesta il pagamento.

In caso di non adempimento anche parziale, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Entro 10 Giorni dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario produrrà al curatore l'eventuale autocertificazione, con firma autentica, se intende avvalersi di agevolazioni fiscali del tipo prima casa, coltivatore diretto ecc..

L'importo dell'IVA, eventualmente dovuta, sarà successivamente comunicato dal curatore all'aggiudicatario, il quale provvederà entro il termine stabilito nel verbale di aggiudicazione al relativo versamento sul conto corrente della procedura (con le medesime modalità con cui ha versato la cauzione).

Le vendite sono soggette all'applicazione della disciplina sul *reverse charge* ex art. 17 comma 7 D.P.R. 633/1972.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 dalla 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari.

Tutte le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di eventuale imposta di registro calcolata a norma di legge, trascrizione, cancellazioni e voltura catastale (escluso ICI), saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente al curatore prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

Brescia, 3 dicembre 2009

Il Giudice Delegato

Luigi Fianchi

[Signature]
IL CANCELLIERE
Zanardi Antonella