

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV[^] Sezione civile fallimentare
FALLIMENTO n. 202/2018

FINSIBI SRL IN LIQUIDAZIONE

p.e.c.: f202.2018brescia@pecfallimenti.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

Collegio dei curatori: Dott. Massimo Lorusso, Dott. Barbara Lazzari,
Dott. Paolo Lazzaroni

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

VI° esperimento di vendita a prezzo ribassato

(rif. proc. Lotto 1)

Si rende noto che il Fallimento FINSIBI Srl in liquidazione (cod. fisc. 01245480171), pone in

vendita con modalità asincrona telematica

per il giorno 22 aprile 2025

(con inizio alle ore 11:00 e termine alle ore 16:00)

la piena proprietà dell'immobile costituente il **LOTTO 1** della procedura fallimentare a carico della società FINSIBI S.R.L. in liquidazione (di seguito: la "**Procedura**") di seguito descritto, con prezzo ribassato per le ragioni e secondo le modalità sotto riportate, nel presente avviso/bando di vendita (di seguito "**Bando**"), sito nel **Comune di Brescia – Via Orzinuovi n. 2** e denominato

"Grande Curva ex Pietra"

(di seguito, l'**"Immobile"**)

Trattasi di ex complesso industriale dismesso di complessivi mq. 78.040, i quali possono venire edificati previo piano attuativo con potenzialità edificatoria di mq. 23.412 di s.l.p., incrementabile di ulteriori mq. 1.678 (subordinatamente alla corresponsione di un onere di Qualità Aggiuntiva), e quindi complessivamente per un massimo di mq. 25.090 di s.l.p. perimetro del comparto soggetto a piano attuativo, denominato "AT-C.3.2 Pietra Curva", ricomprende anche l'area occupata dal distributore di cui al mappale 68 del Fg. 144, di proprietà di terzi.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati come "unità collabente", identificata con i seguenti mappali graffiati tra loro:

Fg. 144/NCT mapp. 62 sub. 507

Fg. 163/NCT mapp. 17 sub. 506

Fg. 163/NCT mapp. 101

§ § §

A. Stato di occupazione dell'Immobile

L'Immobile è libero e nella piena disponibilità giuridica della Procedura. Qualora l'Immobile aggiudicato risultasse medio tempore occupato da terzi senza titolo, **la Procedura non procederà alla sua liberazione** prima del suo definitivo trasferimento di proprietà e nel medesimo stato verrà consegnato all'acquirente, senza che da ciò possa derivare alcun onere a qualsiasi titolo per la Procedura, i suoi organi e/o gli aventi causa dai medesimi.

Si segnalano due fattori che interessano la proprietà:

- esternamente alla recinzione, nella porzione est del lato sud, il Comune ha realizzato una pista ciclabile sulla base di accordi con la precedente proprietà, mai perfezionatisi con atto pubblico trascritto, occupando una striscia di competenza della Procedura delle dimensioni di circa metri 95x3;
- all'interno dell'Immobile vi è un corso d'acqua denominato "Vaso Fiume Grande Inferiore", di competenza comunale, che scorre in gran parte coperto, ma anche a cielo aperto per circa metri 65 in angolo nord-est e per circa metri 95 all'interno, con andamento est-ovest, con presenza di paratie mobili e di grate. Successivamente al deposito della perizia di stima del bene è stato approvato il Regolamento consortile di Polizia Idraulica approvato dalla Regione Lombardia con D.g.r. 4 aprile 2022 – XI/6223 per cui, diversamente da quanto in essa indicato, la manutenzione competerà all'acquirente in quanto ai sensi dell'art. 27, comma 3: *"I frontisti hanno l'obbligo di governare e mantenere la vegetazione, sia coltivata che spontanea, arborea, arbustiva ed erbacea che si sviluppa sulla sommità spondale, ovvero sull'ultima porzione spondale, ed in fregio ai canali, con le modalità di cui all'art. 20, della l.r. 15 marzo 2016, n. 4 e relativi provvedimenti attuativi"*.

B. Situazione edilizia e urbanistica

Lo stato dei luoghi è quello di un complesso industriale completamente dismesso; le emergenze edilizie che lo compongono risultano già in gran parte demolite, totalmente o parzialmente, e comunque si presentano dirute e inutilizzabili.

Anche a livello urbanistico è prevista una sua integrale e radicale trasformazione, attraverso l'azzeramento dello *status quo*.

In tale ottica si ritiene che non si possano considerare esistenti abusi edilizi limitanti la commerciabilità dei beni *ex lege*.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'Immobile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, arch. Milanese, riportati nella sua perizia (di seguito: la "**Perizia**"). In ogni caso, l'acquirente potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'acquirente, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'Immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'acquirente.

C. Conformità catastale

Le difformità rilevate dal perito a livello catastale, i cui dettagli sono riportati nella Perizia, sono in corso di regolarizzazione da parte della Procedura.

D. Formalità, vincoli e oneri rilevanti

L'Immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice delegato e da quanto di seguito indicato:

- a) vincolo di pertinenzialità al complesso produttivo di nuova costruzione, trascritto il 20.04.1998 ai nn. 12225/8502 a favore del COMUNE DI BRESCIA, in forza di atto unilaterale in data 3 aprile 1998, rep. 70719/28629 in autentica notaio Metelli; trattasi di impegni assunti nel momento in cui era ancora esistente l'attività industriale, da ritenersi superati dalla dismissione del sito.
- b) nell'atto di acquisto trascritto il 01.03.2005 ai nn. 10354/6377, la società FINSIBI S.R.L. in bonis si è dichiarata a conoscenza, in particolare:
- della servitù a favore del "FIUME GRANDE" per il transito della condotta dell'acqua attraverso la proprietà acquistata riconoscendo di essere stata messa a conoscenza degli accordi intercorsi con il CONSORZIO FIUME GRANDE INFERIORE;
 - dell'impegno della società PIETRA SPA, dante causa della società FINSIBI S.R.L. in bonis, a costituire a favore del Comune di Brescia servitù per pista ciclabile posta in parte sulla proprietà compravenduta. La pista ciclabile, come già riportato più sopra, è già stata realizzata dal Comune, esternamente alla recinzione in lato sud del comparto, senza però che risulti pubblicato alcun atto costitutivo del diritto *de quo*.
- c) quanto ai vincoli, obblighi, oneri reali e responsabilità etc. di natura ambientale (in materia di rifiuti, bonifica dei siti contaminati etc.), si rinvia in particolare al successivo § E.

E. Stato ambientale

Dalle indagini ambientali disponibili relative all'Immobile, presenti nel fascicolo fallimentare e formanti parte integrante e sostanziale del presente Bando, è emerso uno stato di degrado dovuto alla presenza di rifiuti sopra suolo e/o interrati, già interessati da accertamenti ufficiali della pubblica autorità, nonché uno stato di potenziale inquinamento e contaminazione della matrice suolo/sottosuolo e acque di falda.

E.1. L'Immobile risulta:

- inserito nella perimetrazione del cd. Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) Brescia-Caffaro relativamente alla matrice acque di falda, mentre non vi rientra per la matrice suolo. Per maggiori dettagli sul S.I.N. Brescia-Caffaro, istituito con la Legge n. 179/2002 e ss.mm.ii., si rinvia al sito web dell'autorità competente in materia (i.e. Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica – cfr. <https://bonifichesiticontaminati.mite.gov.it/sin-42/>) nonché agli atti della Procedura depositati nel fascicolo di vendita;
- inserito nell'Anagrafe regionale dei siti oggetto di procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 251 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i., con il codice regionale AGISCO PSC BS029.0022, il tutto relativamente alla matrice suolo/sottosuolo. In data 18/11/2020 è stato sottoscritto tra il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, il Commissario Straordinario SIN "Brescia Caffaro", la Regione Lombardia, la Provincia di Brescia, il Comune di Brescia, il Comune di Castegnato, e il Comune di Passirano l'Accordo di Programma "Per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e bonifica del Sito di Interesse Nazionale di Brescia Caffaro". Il valore del predetto Accordo ammonta a complessivi € 80.554.823,23 (cfr. <https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/acc3d254-3ce9-4124-b07b-b9ad04b5477e/Elenco+dei+siti+contaminati+al+31-12-2023.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-acc3d254-3ce9-4124-b07b-b9ad04b5477e-oYKNohP>);
- oggetto dell'ordinanza emessa dal sindaco del Comune di Brescia n. 111811 del 30/06/2017, e ss.mm.ii – da ultimo ordinanza n. 208 del 20/11/2024. Per maggiori dettagli, si rinvia al sito web del Comune di Brescia <https://www.comune.brescia.it/aree-tematiche/ambiente/bonifiche/ordinanza-sindacale-sito-brescia-caffaro>.

Risultano tutt'ora in corso e/o comunque pendenti i rispettivi procedimenti amministrativo-ambientali:

- per la matrice suolo/sottosuolo, oggetto del procedimento di bonifica avanti al Comune di Brescia, di cui, *in ultimis*, alle note prot. n. 0366704/2024 del 06/11/2024 e n. 0379593/2024 del 15/11/2024 e successiva corrispondenza intervenuta, anche in relazione alla presenza nell'Immobile di rifiuti sopra suolo e/o interrati già interessati da accertamenti ufficiali della pubblica autorità;
- per la matrice acque di falda, oggetto del procedimento avanti al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE - già MATT, successivamente MATTM e poi MITE), di cui alla prima nota prot. 23449/QdV/DI/VII-VIII del 16/11/2009 del MATT, e successiva corrispondenza intervenuta, *in ultimis*, alla nota ARPA Lombardia del 27/02/2025 inerente "Valutazioni Tecniche - Referti analitici (acque sotterranee) - Monitoraggio acque sotterranee ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152" che – oltre a segnalare la presenza di rifiuti abbandonati, e il permanere di alcuni superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previste dall'allegato 5, tabella 2 al titolo V della parte quarta del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 – conferma un contributo del sito, su cui insiste l'Immobile, alla contaminazione delle acque sotterranee per i parametri Cromo Totale e Cromo VI, con riserva di ARPA di ulteriori valutazioni a seguito di elaborazione dei dati su larga scala sul possibile contributo del sito, su cui insiste l'Immobile, per il parametro Tetracloroetilene, comunque ritenendo "*necessario che debbano essere attivate idonee misure di messa in sicurezza delle acque sotterranee ai sensi dell'art. 242 previste dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.*" .

La documentazione relativa ai procedimenti amministrativo-ambientali sopra indicati, per quanto nella disponibilità della Procedura (e senza garanzia di completezza ed esaustività), è presente nel fascicolo fallimentare e forma parte integrante e sostanziale del presente Bando (di seguito la "**Documentazione**")

4

Nella valutazione dell'Immobile, la Perizia ha ritenuto, in via forfettaria, congrua la somma pari a euro 5.725.000,00 – da ritenersi valida al momento della redazione della Perizia nell'anno 2020 – per la bonifica della matrice suolo/sottosuolo e della matrice acque di falda, incluse misure di messa in sicurezza, nonché la rimozione e il successivo avvio a recupero / smaltimento, presso impianti terzi debitamente autorizzati, dei rifiuti soprasuolo presenti nell'Immobile che, fatto salvo quanto stabilito infra al § 5.2, sarà trasferito alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", con espressa esclusione di qualsivoglia relativo onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, per i suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi, e con assunzione degli obblighi, da parte dell'acquirente, indicati nel presente Bando. La somma indicata è il risultato di una stima e non può pertanto essere considerata esaustiva in relazione allo stato ambientale dell'Immobile. I costi stimati sono comunque rapportati esclusivamente allo schema tipologico di rigenerazione urbana ipotizzato nella Perizia.

Si informa che ad oggi possono non essere completamente note tutte le caratteristiche delle matrici ambientali coinvolte (suolo / sottosuolo e acque di falda) e l'eventuale necessità di ulteriori indagini e caratterizzazioni dell'Immobile, anche con riferimento all'entità delle azioni richieste ai sensi degli artt. 239 e seguenti del D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i. (tra cui, a titolo esemplificativo, l'attuazione di misure di prevenzione, di messa in sicurezza e di bonifica e/o altre misure di cui all'art. 240 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i.). Ciò vale anche con riferimento alle azioni richieste ai sensi della normativa vigente in riferimento a materiali (anche nocivi) / rifiuti ad oggi non visibili, che si dovessero eventualmente rendere necessarie all'esito delle ulteriori indagini e caratterizzazioni dell'Immobile, anche in fase di esecuzione delle predette misure ai sensi degli artt. 239 e seguenti del D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i..

Con la presentazione dell'offerta l'acquirente dell'Immobile si obbliga e si impegna irrevocabilmente, con effetti integralmente liberatori per la Procedura, i suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi:

- ad assumere in capo a sé e aventi causa ogni rischio e responsabilità, nessuno escluso, in ordine all'effettivo stato dei luoghi dell'Immobile, del suolo/sottosuolo e delle acque di falda (anche sotto il profilo ambientale degli stessi);
- ad assumere in capo a sé e aventi causa, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, tutte le conseguenze e rischi, nessuno escluso, connessi a qualsiasi assenza di conformità dell'Immobile, del suolo/sottosuolo e delle acque di falda alla normativa vigente *ratione materiae et temporis* in materia ambientale, ivi inclusi quelli in materia di rifiuti e messa in sicurezza e bonifica dei siti contaminati, inter alia anche:
 - o rinunciando espressamente a far valere nei confronti della Procedura e dei suoi organi qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto e/o azione alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita e simili;
 - o mantenendo indenne e manlevare la Procedura, i suoi organi nonché gli eventuali aventi causa dai medesimi, da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente all'Immobile;
 - o subentrando, a far data dalla compravendita, diligentemente e tempestivamente in tutti i rapporti giuridici intercorrenti con le autorità competenti nei procedimenti amministrativo-ambientali in corso, sopra indicati a titolo esemplificativo, e non esaustivo, con effetti integralmente liberatori per la Procedura, i suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi, in relazione allo stato ambientale dell'Immobile e ai rispettivi procedimenti amministrativo-ambientali, ivi inclusi qualsiasi azione, richiesta, responsabilità, vincoli, costi, spese, oneri comunque denominati o altre obbligazioni;
 - o assumendosi l'obbligo di avviare, ove richiesto dalla normativa vigente *ratione materiae et temporis*, qualsiasi eventuale procedimento amministrativo-ambientale relativo all'Immobile, ulteriore a quelli sopra riportati, e a proseguire e concludere il relativo procedimento, nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente *ratione materiae et temporis* e/o dalle autorità o enti competenti in materia.
- a procedere con la massima tempestività e diligenza, a suo esclusivo onere e spese e sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità (anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità), a tutte le iniziative di qualsiasi tipologia ed entità esse siano, necessarie a conseguire la conclusione positiva dei procedimenti amministrativi in corso, o successivamente avviati dall'acquirente, al fine di ottenere un certificato di completamento degli interventi di bonifica (art. 248 co. 2 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i.) o altro documento idoneo che attesti che non sono necessarie ulteriori attività in relazione all'Immobile, operando nel rispetto della normativa vigente *ratione materiae et temporis*, anche con riferimento a passività ambientali nascenti e/o comunque allo stato ignote come sopra descritto, davanti agli Enti di volta in volta competenti, e a far sì che le autorità competenti non avviino le altrimenti previste procedure e/o gli interventi d'ufficio in sostituzione (a titolo esemplificativo: art. 250 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i.);
- ad assumere, esclusivamente a proprio carico, tutti gli obblighi, i costi, spese, o oneri comunque denominati, e tutti gli eventuali pregiudizi, nessuno escluso, ivi inclusa la responsabilità (anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità) in relazione a quanto stabilito dalla normativa vigente *ratione materiae et temporis* (ivi inclusa la rimozione, previa caratterizzazione, e l'avvio al recupero e/o smaltimento presso impianti terzi debitamente autorizzati, nel rispetto dell'art. 192, D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i. e delle altre disposizioni applicabili, e l'ottemperanza agli artt. 239 e seguenti del D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i., tra cui, a titolo esemplificativo, l'attuazione di misure di prevenzione, di bonifica e/o altre misure di cui all'art. 240 del citato decreto legislativo);

E.2. Senza pregiudizio per i succitati obblighi assunti dall'acquirente, nel periodo intercorrente tra la data di scadenza del presente Bando e l'atto notarile di cessione dell'Immobile (che comunque in nessun caso e in nessuna parte potrà recare clausole in contrasto con il presente Bando), in relazione agli impegni assunti avanti al Comune di Brescia in data 03/03/2025 (riscontrata con la presa d'atto del Comune di Brescia dell'11/03/2025) la Procedura intende avviare in particolare le seguenti attività:

- rimozione, previa caratterizzazione, dei rifiuti presenti soprasuolo nell'Immobile con avvio degli stessi a recupero/smaltimento presso impianti terzi debitamente autorizzati, per un impegno di spesa presunta di circa Euro 600.000,00 comprese le spese tecniche, oltre oneri di legge;
- per la matrice suolo/sottosuolo nel procedimento in corso avanti al Comune di Brescia, integrazione del piano di caratterizzazione per un impegno di spesa presunta di circa Euro 25.000,00 comprese le spese tecniche, oltre oneri di legge;
- per la matrice acque di falda nel procedimento in corso avanti al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, predisposizione di:
 - o elaborato di stima del rischio sanitario per le sostanze volatili presenti in falda;
 - o progetto generale di misure di messa in sicurezza delle acque sotterranee della faldaper un impegno di spesa presunta di circa Euro 40.000,00 comprese le spese tecniche, oltre oneri di legge.
- ogni eventuale ulteriore attività indifferibile ed urgente che si dovesse eventualmente rendere necessaria in ottemperanza alla normativa vigente *ratione materiae et temporis*.

Senza, tuttavia, garanzia alcuna che le suddette attività saranno completamente terminate e concluse entro la data dell'atto notarile di cessione dell'Immobile.

Fermo l'obbligo dell'acquirente di subentrare diligentemente e tempestivamente - con i ribaditi effetti integralmente liberatori per la Procedura, i suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi - nei suddetti procedimenti amministrativo-ambientali alle condizioni e nei termini indicati nel presente Bando, con la presentazione dell'offerta l'acquirente si obbliga a rimborsare alla Procedura, a seguito di formale rendicontazione risultante dagli atti ufficiali della stessa, tutti i suddetti costi, spese, o oneri comunque denominati, sostenuti dalla Procedura nel periodo intercorrente tra la pubblicazione del presente Bando e l'atto notarile di cessione dell'Immobile, tenendo conto che degli stessi si era già tenuto opportunamente conto in termini di minor valore del bene nella formulazione della valore indicato nella Perizia .

Rispetto allo stato ambientale dell'Immobile, gli interessati partecipanti all'asta sono comunque onerati di esaminare e di valutare autonomamente il contenuto della Perizia redatta da Arch. Giuseppe Milanese datata 05.11.2020 e del successivo addendum datato 16.12.2020 (e dei relativi allegati che costituiscono parte integrante di detti elaborati peritali), considerando anche eventuali variazioni *medio tempore* intervenute in relazione a quanto ivi indicato, e a reperire, approfondire e valutare autonomamente ogni informazione rilevante sull'attuale stato ambientale dell'Immobile presso gli uffici competenti, anche mediante un tecnico di fiducia.

F. Realizzazione dell'opera TRAMVIA T2 – Pendolina-Fiera (Approvazione progetto definitivo e dichiarazione di pubblica utilità

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 39 del 24.6.2024, ha approvato il progetto definitivo relativo alla realizzazione dell'opera "Tramvia T2 Pendolina-Fiera", come anche il piano particellare di esproprio, occupazione temporanea e servitù delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera.

Per la realizzazione dell'opera in oggetto il Comune di Brescia, in data 18.02.2025, ha notificato alla Procedura l'interessamento di porzione della proprietà immobiliare di FINSIBI catastalmente non identificata in modo autonomo ma come parte della particella 17 del Foglio 163/NCT di Brescia.

Il mappale, correttamente censito al Catasto Fabbricati, è altresì individuato al Catasto Terreni come "ente urbano" di mq 65.900,00, dei quali mq 700 oggetto di esproprio e mq 1.133,00 oggetto di occupazione temporanea.

La notifica è stata fatta anche per altra particella (mapp. 255) diversa dai beni in vendita.

Per tale operazione il Comune di Brescia ha delegato la società BRESCIA MOBILITA' spa per la determinazione del valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione dell'indennità spettante per l'esproprio e/o occupazione temporanea e/o servitù, operazioni che sono in corso e comunque non ancora ultimate al momento della pubblicazione del presente Bando.

Gli interessati partecipanti all'asta sono comunque onerati di reperire, approfondire e valutare autonomamente ogni informazione rilevante a tale riguardo presso gli uffici competenti, anche mediante un tecnico di fiducia.

G. Spese ed oneri condominiali

Non vi sono spese condominiali arretrate poiché l'Immobile in vendita non fa parte di un condominio.

H. Regime fiscale della vendita

La Procedura è un soggetto passivo I.V.A. e pertanto la vendita è soggetta ad opzione per l'imponibilità I.V.A. in relazione alla tipologia di acquirente (reverse-charge od I.V.A. esposta in fattura).

I. Prezzo di vendita

Prezzo base di vendita: **Euro 2.120.000,00** (duemilioncentoventimila/zero centesimi)
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo: **Euro 50.000,00** (cinquantamila euro / zero centesimi)

L'offerta non sarà considerata efficace se inferiore al "prezzo base" di vendita.

J. PROVENIENZA

La provenienza, per la quale si rinvia per maggior completezza alla Perizia depositata nel fascicolo fallimentare, deriva in forza di:

- atto di compravendita trascritto a Brescia in data 01/03/2005 (R.P. 6377 – R.G. 10354);
- trasformazione di società trascritta a Brescia in data 22/01/2018 (R.P. 1808 – R.G. 2692).

§ § §

In relazione all'art. 107 della L.F., lo scrivente Collegio dei curatori, propone la cessione dell'Immobile, meglio identificato e descritto nella Perizia e dei successivi addendum, formanti parte integrante e sostanziale del presente Bando, salvo errori e come in fatto e in diritto si trovano, secondo le condizioni di seguito riportate, precisandosi che:

DIRITTI DI TERZI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non emergono diritti di terzi opponibili alla Procedura, salvo quanto evidenziato al precedente § E del presente avviso di vendita.

GIUDIZI CHE POSSONO INCIDERE SUI DIRITTI POSTI IN VENDITA

Non risultano proposte, o proponibili domande giudiziali, nei confronti della Procedura in oggetto, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà sugli immobili, o su parti degli stessi immobili.

Per tutto quanto **non indicato** nel presente avviso di vendita si rimanda alla Perizia agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, nonché alla Documentazione richiamata nel presente Bando, da intendersi qui integralmente richiamata.

ASTE
GIUDIZIARIE® § § §

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita dell'Immobile come da Perizia, che sarà conclusa con l'acquirente con le principali prescrizioni e oneri che gravano sull'acquirente e i suoi aventi causa, con ogni più ampia riserva e facoltà degli organi della Procedura di formulare nell'atto di cessione dell'Immobile le clausole necessarie, consequenziali e/o opportune per dare attuazione a quanto riportato sommariamente nel presente Bando, ivi inclusi gli impegni assunti dall'acquirente.

1.A. La vendita avverrà mediante procedura competitiva con modalità telematica asincrona (Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32).

Pertanto, gli offerenti potranno presentare telematicamente un'offerta, previa registrazione sul sito **www.astetelematiche.it** rispettando i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, ed allegazione dei documenti, come indicato nel presente Bando.

1.B. **Chi risulterà aggiudicatario definitivo, dovrà entro 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione e comunque entro la data dell'atto notarile di cessione dell'Immobile:**

- (i) **versare il saldo del prezzo,**
- (ii) **presentare la garanzia di cui al punto 5 del presente Bando**
- (iii) **versare su richiesta della Procedura le spese e i costi di cui al punto E.2 che precede, nei limiti ivi indicati, effettivamente sostenuti dalla Procedura nel periodo intercorrente tra la data di scadenza del presente Bando e l'atto di cessione dell'Immobile, e che verranno documentati nella richiesta.**

Nonché presentarsi (personalmente o a mezzo procuratore speciale), presso lo studio del Notaio successivamente incaricato dallo stesso Collegio dei curatori, per la stipula dell'atto di cessione dell'Immobile.

1.C. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e gli ulteriori importi dovuti ci cui al punto 1.B. che precede, il Collegio dei curatori fallimentari provvederà a richiedere al Giudice Delegato la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo ogni vincolo, onere, iscrizione e/o trascrizione di carattere ambientale, comunque denominati, la cui cancellazione sia subordinata all'accertamento da parte dell'autorità preposta della completa e regolare esecuzione di prescrizioni e/o adempimenti non ancora perfezionati a quella data e che nel caso restano ad esclusivo carico dell'acquirente.

1.D. Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L. F., il Collegio dei curatori può sospendere la vendita ove, nelle more della procedura di vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 20% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita, invitando gli interessati a competere sulla

nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto. In caso di mancata partecipazione alla gara da parte dell'offerente in aumento, la cauzione del 20% sarà acquisita alla Procedura a titolo di penale. Restano fermi i poteri del Giudice Delegato di cui all'art. 108, comma 1, L. F..

1.E. Le **spese di vendita a carico della parte acquirente**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro od I.V.A. calcolate a norma di Legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, saranno e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente e contestualmente all'atto di cessione dell'Immobile.

1.F. Le **spese di vendita a carico della Procedura** sono esclusivamente le spese relative alla cancellazione degli atti pregiudizievoli gravanti sull'Immobile, le imposte locali (I.M.U., ecc..) e gli oneri condominiali, se dovuti per quanto di sua competenza, maturati sino alla data di cessione dell'Immobile, salvi i limiti di cui al precedente art. 1.C.

1.G. La vendita dell'Immobile è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova" e l'acquirente, successivamente all'aggiudicazione, non potrà muovere obiezione alcuna, comunque essa sia denominata, in relazione all'Immobile acquistato.

La vendita dell'Immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova con tutte le eventuali pertinenze, le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di Legge, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, vincoli oneri e responsabilità ambientali comunque denominati, eventualmente esistenti anche se non risultanti dalla Documentazione richiamata nel presente Bando.

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. Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 Cod. Civ., a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge e di regolamento e/o ad altri atti della Pubblica Amministrazione (anche per quanto eventualmente imposto da sopravvenute modifiche normative, regolamentari e/o prescrizioni o contestazioni di autorità di vigilanza o necessarie all'uso/utilizzo degli immobili), ivi inclusi quelli in materia di tutela ambientale, tra cui - a titolo esemplificativo e non esaustivo - quelli in materia di rifiuti, messa in sicurezza e bonifica dei siti contaminati e tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti *ratione materiae et temporis* - saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, con tutti i costi, spese, o oneri comunque denominati, a suo solo ed esclusivo carico.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o non evidenziati nel presente Bando e/o in Perizia e/o nella restante Documentazione richiamata dal presente Bando (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali /o ambientali), ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti, e in genere, dell'Immobile (o parti dello stesso) alle leggi vigenti *ratione materiae et temporis*, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati nel presente Bando e/o in Perizia e/o nella Documentazione richiamata nel Bando, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella Perizia, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante nei confronti della Procedura, dei suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi.

Stante quanto esposto nel presente Bando, l'acquirente rinuncia, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura, dei suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi, qualsiasi azione, eccezione, pretesa, richiesta, contestazione comunque denominata in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza e sussistenza dell'Immobile, ivi incluso lo stato dello stesso descritto – senza pretesa e senza garanzia di completezza ed esaustività – nel Bando e nella Documentazione richiamata dallo stesso.

L'acquirente, con la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione dell'Immobile si obbliga irrevocabilmente e contestualmente a subentrare nei procedimenti amministrativo-ambientali in essere al momento della stipula del predetto atto, con effetti integralmente liberatori per la Procedura, i suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi, e con piena ed esclusiva assunzione di tutti i costi, spese, oneri comunque denominati come anche di tutte le iniziative, obbligazioni, responsabilità, conseguenze e rischi connessi, di qualsiasi tipologia ed entità nessuna esclusa, e a conseguire la conclusione positiva dei procedimenti amministrativi in ottemperanza alla normativa vigente *ratione materiae et temporis*.

La Procedura e l'acquirente, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto notarile di cessione dell'Immobile, daranno comunicazione di tale subentro alle autorità ed enti competenti.

L'efficacia dell'atto notarile di cessione dell'Immobile è sospensivamente condizionata all'intervenuta comunicazione del predetto subentro.

Fermo restando quanto sopra:

- nel procedimento di bonifica in corso avanti al Comune di Brescia per la matrice suolo/sottosuolo, l'acquirente sarà inoltre obbligato a presentare agli enti competenti in materia, non oltre il termine di mesi sei dalla data di stipula dell'atto di cessione dell'Immobile, un Piano Operativo di Bonifica, in conformità alle previsioni del D.Lgs. 3 aprile 2006, n., 152, e s.m.i. e delle altre disposizioni applicabili, dandone comunicazione e documentazione alla Procedura a mezzo pec della Procedura, e a proseguire e concludere il procedimento, nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente *ratione materiae et temporis* e/o dalle autorità o enti competenti in materia, tenendo a mezzo pec della Procedura di volta in volta informata la Procedura con invio di tutta la relativa documentazione;
- nel procedimento di bonifica in corso avanti al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica per la matrice acque di falda, l'acquirente sarà inoltre obbligato a proseguire le misure attuate dalla Procedura e a proseguire e concludere il predetto procedimento, nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente *ratione materiae et temporis* e/o dalle autorità o enti competenti in materia, tenendo a mezzo pec della Procedura di volta in volta informata la Procedura con invio di tutta la relativa documentazione.

10

1.H. Qualora una o più clausole – o parti di esse – del presente Bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida od inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di Legge.

1.L. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nel presente avviso, nella Perizia e negli altri documenti allegati e/o comunque richiamati e costituisce piena e irrevocabile accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le condizioni di vendita di cui al presente Bando.

2. MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

2.A. Ogni interessato all'acquisto dovrà formulare le **offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, accedendo dalla scheda del Lotto in vendita, presente **sul portale "www.astetelematiche.it"**.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro il termine ultimo delle ore 12:00 del giorno precedente l'asta, inviandole all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli articoli 12, 13 e 14 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

2.B. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- se **persona fisica**, fotocopia della carta di identità, del codice fiscale, certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Non sarà possibile intestare l'Immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- se **persona fisica minorenn**e, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- per i **cittadini stranieri** è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia, non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio), nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- se **società o persona giuridica**, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- per le **società straniere** è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- in caso di **avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita;
- per i **cittadini stranieri non facenti parte dell'Unione Europea**, dichiarazione di esistenza di regime di reciprocità con il suo paese d'origine, passaporto in corso di validità e codice fiscale;

- sommaria descrizione dell'Immobile per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla Perizia;
- l'indicazione del prezzo offerto che, non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo di base d'asta di **Euro 2.120.000,00** (valore indicato nella Perizia = **Euro 6.700.000,00**)
- **imposta di bollo da €. 16,00** (assolvimento pagamento a mezzo mod. F24, F23 o fotocopia contrassegno telematico); allegarsi scansione;
- contabile del **deposito cauzionale** dell'importo pari al **10% del prezzo offerto**, versato a garanzia dell'offerta formulata, a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente **MONTE DEI PASCHI DI SIENA – filiale di Brescia – IBAN: IT78 O 01030 11207 000010863904** (c/c della Procedura intestato a: "FALL. FINSIBI SRL IN LIQ. N. 202/18". Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'acquirente ex art. 587 c.p.c.;
- dichiarazioni richieste in termini di:
 - o avere piena e diretta conoscenza, in ogni suo aspetto, ivi incluse le informazioni di diritto e fatto riportate sopra ai punti 1-11, dell'Immobile per il quale viene presentata l'offerta, trovando tale Immobile pienamente rispondente ai propri interessi;
 - o aver preso integrale visione e valutato autonomamente il contenuto della Perizia di stima (e relativi allegati) e di tutta la Documentazione richiamata nel presente Bando, avendo anche approfondito e valutato autonomamente ogni informazione rilevante sull'attuale stato ambientale dell'Immobile;
 - o aver preso integrale visione del presente Bando con integrale ed incondizionata accettazione delle condizioni di vendita (supra §1) e dei §§ 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8 del presente Bando;
 - o di essere a conoscenza ed accettare che l'Immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si troverà all'atto del trasferimento della proprietà;

12

Il bonifico bancario relativo al deposito cauzionale, dovrà riportare la causale "**Fallimento 202/2018 Tribunale di Brescia – cauzione Lotto 1**", ed essere effettuato con accredito della somma entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

3. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E VENDITA

3.A. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Collegio dei curatori solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

- 3.B.** Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

- 3.C.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente per una sola volta, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

- 3.D.** Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Collegio dei curatori procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente.

- 3.E.** In caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara, che si svolgerà con modalità asincrona all'interno del portale del gestore della vendita, sulla base dell'offerta più alta, con un aumento minimo di **Euro 50.000,00 (cinquantamila euro / zero centesimi).**

- 3.F.** La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo indicato al precedente **punto 3.C**, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

13

- 3.G.** L'Immobile sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

- 3.H.** Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

- 3.I.** Non potranno in alcun modo essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara telematica, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

- 3.L.** Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute in modalità telematica oltre le ore 12:00 del giorno stabilito per la presentazione delle offerte, nonché le offerte inferiori al prezzo base d'asta suindicato e le offerte non accompagnate da idonea cauzione.

- 3.M.** Alla scadenza della gara il Collegio dei curatori redigerà apposito verbale. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto di cessione dell'Immobile, avanti il notaio incaricato. L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e, pertanto, il

trasferimento dell'Immobile sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui al presente Bando e di cui all'art. 107, comma 3, L. F. e successivamente al rilascio di apposita autorizzazione da parte del Giudice Delegato.

4. MODALITA' DI STIPULA DEL CONTRATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

4.A. L'atto di cessione dell'Immobile sarà stipulato innanzi al notaio designato dal Collegio dei curatori, entro 60 (sessanta) giorni dal versamento integrale del saldo prezzo di acquisto nonché di quanto indicato sopra al punto 1.B. delle condizioni di vendita. Nel caso di mancata stipula dell'atto di cessione dell'Immobile, per fatto o colpa dell'acquirente, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il maggior danno (ex art. 587 c.p.c.) e potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura di vendita, ovvero aggiudicare l'Immobile al soggetto che abbia presentato l'offerta di importo più elevato dopo quella risultata aggiudicataria.

4.B. Il **saldo del prezzo di acquisto** (previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo di caparra), nonché di quanto indicato sopra al punto 1.B. delle condizioni di vendita, dovranno essere versati dall'acquirente in unica soluzione, entro 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione e comunque almeno entro la data dell'atto notarile di cessione dell'Immobile, mediante:

- o **bonifico bancario** sul conto corrente **MONTE DEI PASCHI DI SIENA – filiale di Brescia – IBAN: IT78 0 01030 11207 000010863904** (c/c della Procedura intestato a: **"FALL. FINSIBI SRL IN LIQ. N. 202/18"**;
- o **assegno circolare non trasferibile**, emesso da un istituto di Credito operante in Brescia e provincia, od assegno Banco Posta vidimato (color giallo), o vaglia postale circolare (color rosa), emessi all'ordine del **" FALL. FINSIBI SRL IN LIQ. N. 202/18"**.

Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di cessione dell'Immobile verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio indicato dalla Procedura.

4.C. Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

5. GARANZIA PER COMPONENTE AMBIENTALE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi concernenti l'avvio e l'esecuzione in ottemperanza alla normativa vigente *ratione materiae et temporis*, a cura e spese del futuro acquirente, delle misure di prevenzione, di rimozione dei rifiuti e di avvio al loro corretto recupero/smaltimento, nonché l'avvio e l'esecuzione in ottemperanza alla normativa vigente a cura e spese del futuro acquirente, del procedimento di messa in sicurezza e bonifica del suolo, del sottosuolo e della messa in sicurezza della matrice acque di falda, stipulerà n. 2 fideiussioni bancarie a prima richiesta con primaria Banca, che si impegni a semplice richiesta della Procedura, al versamento di quanto garantito.

Le fideiussioni dovranno essere conformi alle bozze che la Procedura fornirà agli interessati.

- Fideiussione fino alla concorrenza di 4 milioni di Euro a garanzia delle operazioni di messa in sicurezza e bonifica del suolo, del sottosuolo con **efficacia** sino a 27 mesi dalla stipula del rogito notarile e comunque fino al rilascio delle certificazioni della loro avvenuta

esecuzione, da parte delle Autorità competenti, operazioni da completarsi entro 24 mesi dall'atto notarile di cessione dell'Immobile.

- Fideiussione fino alla concorrenza di 1 milione di Euro a garanzia delle operazioni di messa in sicurezza della matrice acque di falda con **efficacia** sino a 39 mesi dalla stipula del rogito notarile e comunque fino al rilascio delle certificazioni della loro avvenuta esecuzione, da parte delle Autorità competenti, operazioni da completarsi entro 36 mesi dall'atto notarile di cessione dell'Immobile.

Tali fideiussioni potranno essere liberate prima della scadenza in caso di rilascio anticipato delle certificazioni della loro avvenuta esecuzione, da parte delle Autorità competenti.

Qualora l'acquirente non rispettasse i termini dei 24 e 36 mesi di cui sopra, la Procedura entro i 3 mesi successivi alle rispettive scadenze potrà provvedere all'escussione delle fideiussioni sopra citate, salva la facoltà dell'acquirente di fornire, di volta in volta, i **rinnovi delle rispettive fideiussioni per i medesimi periodi**.

Gli importi delle succitate fideiussioni o dei relativi rinnovi potranno essere ridotti dell'importo delle fideiussioni che verranno rilasciate alle Autorità competenti.

La Procedura a suo insindacabile giudizio, potrà inoltre valutare la richiesta di sostituzione delle fideiussioni con altre forme di garanzia, ovvero di riduzione su stato avanzamento lavori comprovati da attestazioni delle Autorità competenti.

6. PUBBLICITA'

Il Collegio dei curatori provvederà a rendere pubblica la vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- Pubblicazione sul quotidiano "Giornale di Brescia", di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al successivo punto.
- Pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- Pubblicità telematica su siti, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata Perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.
- Notifiche di legge.

7. ASSISTENZA ALLA VENDITA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, sarà possibile ricevere assistenza, contattando la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00):

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

8. FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Brescia.

§ § §

La partecipazione alla vendita implica per il soggetto offerente:

- *la lettura di tutta la Documentazione richiamata nel presente Bando e, in particolare, della relativa Perizia, dei suoi allegati, delle sue integrazioni;*

- *l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Bando.*

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ..

Brescia, 13/03/2025



il Collegio dei Curatori

