TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO n. 278/15 (pr. /17)
PROJECT MANAGEMENT SERVICE ENGINEERING S.R.L.
con sede in Brescia
c.f. 01439890995

Giudice Delegato: Dott. Stefano Franchioni
Curatore: Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

-*-*-*-*-*-*-*-*-*-

Il sottoscritto Rag. Simonpaolo Cipriani, delegato alle operazioni di vendita, su istanza del Curatore, Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari, debitamente autorizzato dal Giudice Delegato, Dott. Stefano Franchioni, in data 18.09.2019,

v i s t o

il programma di liquidazione ex art. 107 L.F.;

v i s t a

l'istanza del Curatore del 16.09.2019 ove sono indicate le condizioni (id est: modalità di vendita) della delega allo scrivente, debitamente approvate dal Giudice Delegato, con la ridetta autorizzazione, e le disposizioni di legge relative alle vendite pubbliche

D I S P O N E

la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO costituito da:

Immobili siti nel Centro Direzionale Torre World Trade Center, nella delegazione di Sampierdarena (GE) facenti parte della piastra dell'immobile denominato 3A del P.P. San Benigno, formata da 3 piani fuori terra ed affiancata alla Torre denominata WTC e precisamente:

- ***immobile ad uso ufficio***, posto al secondo piano, sito nel Comune di Genova, Via Scarsellini 10 (dieci), avente accesso da corridoio comune con il sub. 329 (non oggetto di vendita) tramite la scala A, suddiviso in numerosi locali tramite pareti mobili e gruppi di servizi igienici, oltre ad

uscita di sicurezza indipendente: per l'intera proprietà.

Consistenza: l'immobile è formato da un locale ingresso con piccolo ripostiglio, n. 7 uffici di medie/grandi dimensioni, n. 3 piccole sale riunioni e un bagno dirigenziale, n. 2 locali ripostiglio, n. 1 archivio, corridoio, disimpegni, n. 2 gruppi di servizi igienici, maschio/femmina, ciascuno dotato di antibagno con lavabi, locale igienico per disabili e n. 6 locali w.c.

E' dotato di doppio ingresso, sia dalla scala A che dalla scala B. L'altezza utile interna è di m. 3,00 al controsoffitto.

Superficie lorda: mq. 898,00;

DATI CATASTALI: Comune di Genova, Sezione SAM, foglio 42, particella 103, sub. 328, Z.C. 3, cat. A/10, Classe 1°, consistenza vani 37, superficie catastale mq. 895, R.C. Euro 18.440,09, Via Angelo Scarsellini 10, piano secondo, proprietà 1/1. Alla costituzione: sub. 36 di vani 70, Via De Marini 1;

❖ ***corridoio comune (BCNC) ai sub. 328 e 329***, posto al secondo piano, sito nel Comune di Genova, Via De Marini 10, contraddistinto con il sub. 371 (già 330): proprietà per la quota pari al 60%.

Consistenza: è costituito da un locale rettangolare collegato al disimpegno della scala A, che da accesso agli uffici sub. 328 e 329, quest'ultimo (sub 329) non oggetto di vendita. Altezza utile interna m. 3,70.

DATI CATASTALI: come da variazione per Costituzione Bene Comune Non Censibile da C/2, in data 03.07.2017, prot. GE0108630**:**

Comune di Genova, Sezione SAM, foglio 42, particella 103, sub. 371, BCNC, Via Angelo Scarsellini 10, piano secondo, proprietà 60%;

Superficie lorda: 20 mq. di proprietà indivisa.

❖ **posto auto coperto** nell'autorimessa al piano 1° interrato sub. 296, sito nel Comune di Genova, Via De Marini 19, Via Scarsellini 58, interno 139, altezza utile m. 280: per l'intera proprietà;

DATI CATASTALI: Comune di Genova, Sezione SAM, foglio 42, particella 103, sub. 296, Z.C. 3, cat. C/6, Classe 4°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14, R.C. Euro 123,33, Via De Marini 19, Via Angelo Scarsellini 58, piano S1, interno 139, altezza utile ml. 280, proprietà 1/1. Alla costituzione: sub. 12 di 305 mq., classe 3, Via De Marini 1; successivamente sub. 152- int. S di 105 mq. cl 3;

Superficie lorda: mq. 14;

❖ **posto auto coperto** nell'autorimessa al piano 1° interrato sub. 297, sito nel Comune di Genova, Via De Marini 19, Via Scarsellini 58, interno 140, altezza utile m. 280: per l'intera proprietà;

DATI CATASTALI: Comune di Genova, Sezione SAM, foglio 42, particella 103, sub. 297, Z.C. 3, cat. C/6, Classe 4°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14, R.C. Euro 123,33, Via De Marini 19, Via Angelo Scarsellini 58, piano S1, interno 140, proprietà 1/1. Alla costituzione: sub. 12 di 305 mq., classe 3,Via De Marini 1; successivamente sub. 152- int. S di 105 mq. cl. 3;

Superficie lorda: mq. 14;

I due posti auto sono adiacenti e situati nell'edificio costruito in aderenza a destinazione autosilos, direttamente collegato tramite ascensore e scala B.

*****

Il tutto oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge e così come pervenuto alla fallita in forza di atto di riscatto di locazione finanziaria del 10.09.2010 nn. 649/527 rep. Notaio Torroni.

*****

Regolarità edilizia: Leggere perizia.

Stato di occupazione: Leggere perizia;

Prezzo di stima € 698.000,00=

Prezzo base € 300.000,00= (trecentomila/00);

OLTRE IMPOSTE DI LEGGE.

Cauzione = 10% del prezzo offerto;

Deposito Spese presunte = 15% del prezzo offerto;

Termine per il saldo prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Architetto Antonella De Gaetano del 03 luglio 2017, che l'offerente ha l'onere di consultare, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne, regolarità edilizia, stato di occupazione, esistenza di eventuali oneri, spese di amministrazione e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita. La perizia è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it.

******

La custodia degli immobili è per legge affidata al Curatore, Dr. Luciano Aldo Ferrari, e sono visionabili, previo appuntamento

telefonico con il sottoscritto, Rag. Simonpaolo Cipriani al n.ro 010. 562910.

*****

N.B. – La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente avviso di vendita.

In ogni caso:

-chi risulterà aggiudicatario definitivo, all'esito delle operazioni di vendita, dovrà versare, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione, il saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, ed ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio di un Notaio che verrà indicato dalla curatela per la stipula dell'atto di vendita;

-il saldo prezzo dovrà essere depositato, nel termine sopra stabilito, a mezzo assegno circolare tratto su Istituti di Credito (id est: banche) intestato a "Fallimento n. 278/15 Project Management Service Engineering S.r.l." da consegnare al Curatore, Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari presso il suo studio in Brescia, Via Aurelio Saffi n. 1 (tel. 030372078 – fax 030.3772086);

-in caso di inadempimento relativo al versamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione depositata sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e art. 176 e 177 disp. att. c.p.c..;

-avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo di Notaio che verrà indicato dalla curatela previa autorizzazione del Giudice Delegato;

-le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'aggiudicatario / acquirente;

-si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F..

DISPONE CHE

Le offerte in forma analogica (cartacee) dovranno essere presentate in busta chiusa ed in bollo presso lo studio del sottoscritto, previo appuntamento telefonico al numero 010.562910, in Genova, Piazza della Vittoria 12/19, **entro le ore 13:00 del giorno 8 Novembre 2019.**

Sulla busta dovrà essere annotato, a cura del sottoscritto Delegato, l'orario del deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche 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 o altro) deve essere apposta sulla busta.

In caso di presentazione dell'offerta con **modalità cartacea** all'offerta dovranno essere allegati:

a) un assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n. 278/2015 Project Management Service Engineering S.r.l." di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

b) un assegno circolare intestato al "Fallimento n. 278/2015 Project Management Service Engineering S.r.l." di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno 8 Novembre 2019**, attraverso il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it secondo le modalità indicate nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

In caso di presentazione dell'offerta con **modalità telematica** la cauzione e l'anticipazione delle spese dovranno essere versati esclusivamente a mezzo bonifico bancario e dovranno essere allegati all'offerta:

a) la contabile del bonifico di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

b) la contabile del bonifico di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

Entrambi i bonifici dovranno essere **accreditati entro il giorno 08 novembre 2019** sul conto corrente del gestore della vendita (**IT69S0306911885100000001972** intestato a "Zucchetti Software Giuridico S.r.l."). Nella causale dei bonifici dovranno essere indicati il nome e cognome (ovvero ragione sociale) dell'offerente, il numero della procedura, il numero del lotto e la causale del versamento (cauzione o anticipo spese).

Il prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pari ad € 300.000,00= (trecentomila/00).

La deliberazione sulle offerte (sia analogiche che telematiche), ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **11 Novembre 2019 ore 17.00 presso il Tribunale di Genova – Piazza Portoria 1 – Terzo piano - Aula 46.**

Le offerte presentate con modalità analogiche (cartacee) saranno aperte alla presenza del professionista delegato e saranno inserite sul portale a cura dello stesso, mentre le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore.

Si raccomanda agli offerenti di partecipare alla deliberazione sulle offerte con le seguenti modalità: di persona presso il Tribunale di Genova per chi ha presentato offerta analogica, tramite il portale del gestore della vendita per coloro che hanno presentato offerta telematica.

In caso di pluralità di offerte (cartacee o telematiche), sia pari o superiori al prezzo base, si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilanci il cui ammontare minimo è stabilito in euro 10.000,00= (diecimila/00).

La gara si svolgerà nella modalità "Sincrona Mista" così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al referente della procedura.

Il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad effettuare rilanci nella

misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Al termine della gara verrà dichiarata l'aggiudicazione del bene all'offerente che risulterà aver formulato (in via telematica ovvero di persona tramite il Delegato alla Vendita) l'offerta più elevata.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato aggiudicherà il lotto al miglior offerente oppure, nel caso di più offerte di pari valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di inadempimento relativo al versamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione depositata sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e art. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.

Genova 23.09.2019

IL DELEGATO

Rag. Simonpaolo Cipriani

VENDITA SINCRONA MISTA
DISPOSIZIONI GENERALI
IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto in forma **ordinaria (cartacea),** in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il Suo Studio entro il termine fissato nell'avviso di vendita. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste. Le offerte di acquisto in forma **telematica**, dovranno essere presentate, previa registrazione, attraverso il portale www.fallcoaste.it secondo le modalità indicate nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.
2) Qualunque sia la modalità prescelta per la presentazione dell'offerta la stessa dovrà contenere:
   a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni) del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Se l'offerente è coniugato e 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. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. c.p.c.;
   Se l'offerente è una società l'offerta dovrà contenere la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita iva; dovrà contenere, inoltre, le modalità di attribuzione di poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta, oltre ai documenti che comprovino la Legale Rappresentanza ed i poteri di firma. Si precisa che l'offerta, a pena di invalidità deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente, che deve presenziare fisicamente o in collegamento telematico all'apertura delle buste ai fini della eventuale gara fra gli offerenti, ovvero a mezzo di avvocato, munito di procura ad hoc, il quale potrà, a termini del combinato disposto del comma 1 art. 571 e dell'ultimo comma art. 579 c.p.c., fare anche offerte per persona da nominare. Non potrà essere ammessa offerta presentata tramite mandatario munito di procura speciale.
   b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **N.B.: in caso di più lotti, le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto.**

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta.
d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
e) copia fotostatica di un proprio documento di identità in corso di validità;
f) per le offerte presentate con **modalità telematica** dovrà essere indicato altresì l'IBAN e l'intestazione del conto corrente sul quale provvedere, in caso di mancata aggiudicazione, alle restituzione degli importi versati a titolo di cauzione e di spese (al netto delle commissioni bancarie sul bonifico).

3) Modalità deposito cauzione e anticipazione spese
In caso di presentazione dell'offerta con **modalità cartacea** all'offerta dovranno essere allegati:
a) un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento 278/2015 di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
b) un assegno circolare intestato al Fallimento 278/2015 di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

In caso di presentazione dell'offerta con **modalità telematica** la cauzione e l'anticipazione delle spese dovranno essere versati esclusivamente a mezzo bonifico bancario e dovranno essere allegati all'offerta:
a) la contabile del bonifico di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
b) la contabile del bonifico di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

Entrambi i bonifici dovranno essere **accreditati entro il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte** sul conto corrente del gestore della vendita (**IT69S0306911885100000001972** intestato a "Zucchetti Software Giuridico S.r.l.") Nella causale dei bonifici dovranno essere indicati il nome e cognome (ovvero ragione sociale) dell'offerente, il numero della procedura, il numero del lotto e la causale del versamento (cauzione o anticipo spese).

4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III c.p.c.
5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
6) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili 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.

2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.
3. Le spese di vendita comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno essere versati contestualmente all'atto di vendita al netto del fondo (15%) spese già versato.
4. Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico del Fallimento.
5. Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F..
6. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento almeno 45 giorni prima della vendita sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it; www.genovaogginotizie.it a cura del Delegato e a spese del Fallimento;
2. Il testo della inserzione su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita, e a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

N.B. Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

IL DELEGATO
Rag. Simonpaolo Cipriani