



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

Concordato Preventivo n. 38/2021 – Paterlini Costruzioni S.r.l. in liquidazione

(con sede in Brescia, via Stretta, 181, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia e partita IVA: 03050540172, R.E.A. n.: BS-315165)

Giudice Delegato: dott.ssa Simonetta Bruno

Commissario Giudiziale: dott.ssa Tecla Braga

APERTURA DI PROCEDIMENTO COMPETITIVO

A NORMA DELL'ART. 163 BIS L. FALL.

PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE CONCORRENTI IRREVOCABILI

Il Giudice Delegato

vista l'istanza depositata dalla ricorrente in data 1.2.2023, finalizzata all'avvio di procedimento competitivo, ex art. 163 bis LF, in forza di offerta irrevocabile da parte di un soggetto già individuato, avente ad oggetto un compendio immobiliare meglio descritto nella Sezione Oggetto dell'Offerta;

letto il parere favorevole del Commissario Giudiziale;

ritenuta la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 163 *bis* L. F. ai fini dell'apertura di procedimento competitivo;

DISPONE

l'apertura della procedura competitiva del compendio immobiliare di cui in appresso alle seguenti

CONDIZIONI



Oggetto dell'offerta: Lotto Unico costituito da complesso immobiliare in titolarità della Ricorrente sito in Brescia, Via Stretta, costituito da più edifici ad uso industriale, uffici ed attività terziarie, con annessa area esterna adibita a parcheggio e verde, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS) come segue:

LOTTO	DATI CATASTALI	DESCRIZIONE	PREZZO BASE
LOTTO UNICO	mapp. 46 sub. 3 (D/1 - opifici)	Impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'immobile	3.200.000,00
	mapp. 46 sub. 5 (F/1 - area urbana)	area urbana di mq 438	
	mapp. 46 sub. 7 (D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	individua un magazzino con corte esclusiva destinato a ricovero dei mezzi e delle attrezzature dell'attività edile esercitata;	
	mapp. 61 sub. 12 (D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro)	locali destinati a palestra	
	mapp. 92 sub. 2 , graffato con il mapp. 193 sub. 2 (D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	palazzina uffici dell'attività edile esercitata	
	mapp. 227 (A/10 - uffici e studi privati)	edificio in cui ha sede uno studio professionale attualmente locato a terzi di vani n.8,5	
	mapp. 229 sub. 1 (D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	Fabbricato ex ristorante e ex discoteca	
	mapp. 229 sub. 2 (D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)		
	mapp. 229 sub. 4 , graffato con i mapp. 193 sub. 1 e 46 sub. 4 (F/1 - area urbana)	area urbana di mq 322	
	mapp. 231 (D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro)	palestra per nuoto neonatale attualmente locati a terzi	

Gli immobili sopra indicati corrispondono a edifici con diverse funzioni e caratteristiche, in particolare:



- i. il mapp. 46 sub. 3 (D/1 - opifici) individua un impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'immobile di cui al successivo punto 3 (mapp. 46 sub. 7);
- ii. il mapp. 46 sub. 5 (F/1 - area urbana) individua una strada interna a servizio degli immobili di cui ai successivi punti 3 (mapp. 46 sub. 7) e 7 (mapp. 229 sub. 1);
- iii. il mapp. 46 sub. 7 (D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) individua un magazzino con corte esclusiva destinato a ricovero dei mezzi e delle attrezzature dell'attività edile esercitata; si precisa che parte di tale unità immobiliare – meglio individuata nella documentazione tecnica e catastale disponibile nel set informativo previsto dal successivo punto 1 - risulta gravata, sin dall'aprile 2016, da una promessa di costituzione di servitù ad uso parcheggio da parte di Paterlini Costruzioni S.r.l. in liquidazione in favore di Assoservizi S.r.l.;
- iv. il mapp. 61 sub. 12 (D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro) individua locali destinati a palestra;
- v. il mapp. 92 sub. 2, graffato con il mapp. 193 sub. 2 (D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) individua la palazzina uffici dell'attività edile esercitata;
- vi. il mapp. 227 (A/10 - uffici e studi privati) individua un edificio in cui ha sede uno studio professionale attualmente locato a terzi;
- vii. il mapp. 229 sub. 1 (D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) individua locali destinati a discoteca, ora vuoti e inutilizzati;
- viii. il mapp. 229 sub. 2 (D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) individua locali destinati a ristorante, ora vuoti e inutilizzati;
- ix. il mapp. 229 sub. 4, graffato con i mapp. 193 sub. 1 e 46 sub. 4 (F/1 - area urbana) individua una strada interna a servizio degli immobili di cui ai precedenti punti 3 (mapp. 46 sub. 7), 7 (mapp. 229 sub. 1) e 8 (mapp. 229 sub. 2);



- x. il mapp. 231 (D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro) individua locali destinati a palestra per nuoto neonatale attualmente locati a terzi.
- 1. Informazioni:** la documentazione rilevante relativa alla composizione del Lotto Unico sarà messa a disposizione degli interessati, unitamente a copia integrale del presente provvedimento, previa richiesta da inoltrare tramite p.e.c da parte del diretto interessato, ovvero del professionista iscritto a ordine professionale tenuto all'obbligo di riservatezza, all'indirizzo p.e.c: paterlini.costruzioni@legalmail.it e per conoscenza al Commissario Giudiziale all'indirizzo p.e.c: tecla.braga@odcecbrescia.it. La richiesta dovrà indicare un indirizzo p.e.c per l'inoltro della documentazione. I documenti saranno trasmessi all'interessato, con copia in conoscenza al Commissario Giudiziale, da Paterlini Costruzioni S.r.l. in liquidazione, previa sottoscrizione da parte dell'interessato di impegno alla riservatezza in relazione a tutte le informazioni e i documenti ricevuti.
 - 2. Forma ed effetti dell'acquisto:** il trasferimento del compendio immobiliare avverrà mediante stipula di atto pubblico notarile di compravendita immobiliare, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, avanti a Notaio scelto dalla procedura, con trasferimento del possesso e del godimento delle unità immobiliari – compravendute a corpo e non a misura - in favore dell'aggiudicatario a far data dalla stipula del già menzionato atto. La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza garanzia di vizi, evizione ovvero mancanza di qualità dei beni; l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo o al rimborso delle spese. Ai sensi dell'art. 108 c. 2 L.Fall., la procedura provvederà, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, a richiedere al Giudice Delegato l'ordine di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.



3. **Prezzo minimo:** le offerte dovranno indicare un prezzo (escluse imposte di legge che saranno quantificate successivamente sulla base del prezzo di aggiudicazione) pari o superiore a euro 3.200.000,00 (tremilioniduecentomila/00) (il “**Prezzo Minimo**”).
4. **Rilanci:** in caso di gara, ai fini dell'ammissibilità delle nuove offerte, queste dovranno incrementare il Prezzo Minimo di almeno **euro 50.000,00** (cinquantamila/00).

FISSA

per l'esame e la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti

l'udienza del 15 marzo 2023 ore 12.30

presso il Tribunale di Brescia, stanza nr. 4.97, IV Piano, innanzi al Presidente Delegato dott.ssa Simonetta Bruno

DISPONE

A) quanto alle modalità di presentazione delle offerte, che le offerte in busta chiusa dovranno essere presentate entro le ore

12:00 del 14 marzo 2023

mediante deposito presso lo Studio del Commissario Giudiziale dott.ssa Tecla Braga, sito in Brescia, Via Via Solferino, 32/a, nel rispetto dei seguenti contenuti e delle seguenti modalità:

1. le offerte di acquisto dovranno essere redatte in lingua italiana, inclusi gli allegati, siglate in ogni loro parte, compresi gli allegati, e sottoscritte in calce per esteso dall'offerente, se persona fisica, ovvero, se persona giuridica, dal suo legale rappresentante;
2. le offerte dovranno essere depositate presso lo Studio della dott.ssa Tecla Braga entro la data e l'orario sopra indicati in busta chiusa priva di contrassegni atti a identificare l'offerente. Il plico contenente l'offerta potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero da un incaricato del soggetto offerente (verrà rilasciata a tale soggetto apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna). La consegna del plico contenente l'offerta presso la portineria dello stabile o ad altro eventuale addetto allo stabile non sarà considerata valida, dovendo il plico contenente l'offerta essere consegnato personalmente alla dott.ssa Tecla Braga oppure alla segreteria della medesima;



3. il depositario dovrà riportare su ciascuna busta consegnata il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il numero di R.G. del concordato preventivo (Paterlini Costruzioni S.r.l. in liquidazione, R.G. n. 38/2021 c.p.), il nome del Commissario Giudiziale (la dott.ssa Tecla Braga), la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta nessun'altra indicazione. Tutte le buste saranno aperte in udienza pubblica prima dell'inizio della gara;
4. le offerte di acquisto dovranno essere qualificate come irrevocabili e incondizionate e dovranno riguardare l'intero Lotto Unico e contenere la espressa accettazione delle condizioni della vendita riportate nel presente provvedimento e non potranno contenere condizioni;
5. le offerte dovranno contenere:
 - a) l'indicazione delle generalità del soggetto offerente:
 - i. se formulate da società e/o persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, indirizzo p.e.c. presso il quale eleggere domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Dovrà inoltre essere allegata una visura camerale aggiornata dell'offerente dalla quale risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente, unitamente a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale, copia autentica di verbale di attribuzione dei poteri ovvero certificato camerale) e copia di un documento di identità valido del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta ;
 - ii. se formulate da persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale domicilio e stato civile, recapito telefonico dell'offerente, recapito e indirizzo p.e.c. presso il quale viene eletto domicilio per ogni comunicazione; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, con allegazione di copia di un documento di identità valido di chi sottoscrive l'offerta;
 - b) l'indicazione della procedura concorsuale "Paterlini Costruzioni S.r.l. in liquidazione." iscritta al R.G. dei Concordati Preventivi del Tribunale di Brescia R.G. n. 38/2021 c.p.;



- c) l'indicazione del Prezzo Minimo offerto, in euro, per l'acquisto dell'intero Lotto Unico, che non potrà essere inferiore a **euro 3.200.000,00** (oltre IVA di legge e/o imposta di registro, se e nella misura prevista dalla legge);
- d) l'impegno a versare una somma pari al il Prezzo Minimo offerto, nella misura del 100% alla stipula dell'atto di compravendita, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, avanti a Notaio scelto dalla procedura, nonché le ulteriori spese di vendita, comprensive a titolo esemplificativo e non esaustivo di imposte di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, spese relative al trasferimento della proprietà, spese di cancellazione ex art. 108 L. Fall. ed ogni altro onere inerente a favore del Notaio incaricato;
- e) la dichiarazione di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni rientranti nel compendio immobiliare e di avere preso accuratamente conoscenza della documentazione messa a disposizione dalla procedura;
- f) l'espressa dichiarazione di nulla avere a eccepire, ora per allora, in ordine alle consistenze, valori, vincoli e/o gravami relativi al compendio immobiliare di cui al presente bando;
- g) l'impegno, in caso di aggiudicazione, senza alcuno costo e/o onere a carico di Paterlini Costruzioni S.r.l. in liquidazione e senza alcuna revisione del prezzo, a formalizzare, entro il 31.10.2023, l'asservimento ad uso parcheggio in favore di Assoservizi S.r.l. di parte del mappale 46/7, foglio 2, meglio indicata nel set informativo reso disponibile ai sensi del punto 1 che precede, qualora Paterlini Costruzioni S.r.l. in liquidazione non avesse già provveduto alla costituzione di tale formalità entro la predetta data;
- h) l'indicazione del Tribunale di Brescia quale foro esclusivamente competente per qualsivoglia controversia inerente alla compravendita che sarà stipulata all'esito del procedimento di aggiudicazione;
- i) assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato a "Paterlini Costruzioni S.r.l. in liq. in c.p. n. 38/2021" per l'importo pari al 10% dell'importo offerto quale Prezzo Minimo per l'acquisto del compendio immobiliare;

Si precisa che:



- non sono ammesse offerte in tutto o in parte subordinate a qualsivoglia condizione tesa a limitarne o escluderne in tutto o in parte l'efficacia, in conformità a quanto disposto dall'art. 163 *bis*, comma 2, L. Fall.
- l'offerente originario, per poter partecipare alla gara, dovrà conformare la sua offerta alle previsioni del presente provvedimento; l'offerente originario eseguito il deposito dell'assegno circolare pari al 10% dell'offerta, potrà ottenere la restituzione della fideiussione già consegnata.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente decreto che dispone il procedimento competitivo.

B) quanto alle modalità di gara nel caso di più offerenti la gara debba svolgersi nel rispetto delle seguenti modalità:

1. l'apertura delle buste e l'esame delle offerte formulate avranno luogo nel corso dell'udienza fissata come sopra indicato;
2. all'apertura delle buste gli offerenti dovranno essere presenti personalmente o tramite persona delegata munita di idonei poteri in forza di procura notarile, a pena di esclusione dalla gara;
3. all'apertura delle buste anche l'offerente originario è tenuto a presenziare personalmente o tramite persona munita di idonei poteri in forza di procura notarile, in vista dell'espletamento della gara o, nel caso di assenza di altre offerte e in presenza di valida offerta da parte dell'offerente originario, dell'aggiudicazione;
4. in caso di più offerte sarà disposta una gara immediata tra gli offerenti, incluso l'originario offerente che dovrà formulare la sua offerta alle condizioni del presente bando; la gara avrà un prezzo base di partenza pari all'offerta più elevata, con ulteriori rilanci minimi di Euro 50.000,00, a distanza non superiore a trenta secondi l'uno dall'altro; in caso di assenza di rilanci e di parità di offerte migliorative, sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha depositato o formulato per primo l'offerta migliorativa più elevata;
5. successivamente all'aggiudicazione, gli assegni circolari depositati a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti verranno restituiti senza pagamento di interessi mentre quelli depositati dall'aggiudicatario verranno trattenuti, per essere imputati in conto prezzo di cessione alla stipula dell'atto di cessione;



6. in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario agli impegni indicati nell'offerta e nel presente provvedimento, ne verrà dichiarata la decadenza con definitiva acquisizione della cauzione da parte della società, salvo il risarcimento del maggior danno;
7. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo l'aggiudicazione, escludendosi, sin d'ora, l'applicazione dell'art. 107, comma 4, L. F., resta in ogni caso fermo quanto previsto dall'art. 108, L. F.;
8. la pubblicità inerente la vendita dovrà essere effettuata tramite pubblicazione per estratto del presente decreto sul “Giornale di Brescia”, per almeno un giorno, e sul portale: www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale del Tribunale di Brescia e sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c., per una durata di almeno 10 giorni;
9. il Commissario Giudiziale, a titolo meramente informativo e senza onere di termini, darà comunicazione del presente provvedimento a mezzo p.e.c. ai creditori della società proponente il concordato.

Brescia, 21.2.2023

Il G.D.

dott.ssa Simonetta Bruno

