

**TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO N.184/2021**

Giudice Delegato: dott. Alessandro Pernigotto

Curatore: Prof. Avv. Guido Doria

Ausiliario delegato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
II ESPERIMENTO**

Soggetto specializzato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Gestore della vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Portale del Gestore: <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>

Udienza di vendita: 4 febbraio 2025, ore 14:00

Il Prof. Avv. Guido Doria, curatore del fallimento in epigrafe indicata e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale soggetto ausiliario alla vendita attesa l'autorizzazione 16.5.2024 del Giudice Delegato, pone in vendita:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una unità immobiliare in **MANERBIO (BS), Piazza Italia, snc**. L'edificio, meglio identificato come locale a destinazione commerciale, è situato all'interno di una corte chiusa sui quattro lati, in comune con altri locali a destinazione mista, nella quale al piano terra sono presenti diversi immobili a destinazione commerciale, mentre nei piani superiori vi sono immobili per lo più a destinazione residenziale.

Il locale è accessibile sia da un ingresso esterno alla corte che conduce al vano deposito posto nel retro del negozio, sia da un ingresso interno alla corte.

La facciata dell'immobile, interna alla corte, presenta vetrate fisse con telaio in ferro e con un'apertura all'interno delle stesse (porta d'ingresso).

L'immobile, entrando dalla corte comune, è disposto come segue:

- all'ingresso troviamo un locale adibito a sala principale;
- due servizi igienici dotati di anti-bagno;
- un locale con destinazione di cucina (come da planimetria catastale), con doppio accesso;
- un locale adibito a deposito con accesso diretto all'esterno.

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati, Sez. NCT, foglio 19,**
- Particella 483, sub. 84, Cat. C/1, consistenza 87 mq, Classe 4, superficie catastale 93 mq, rendita € 1.361,43;

oltre al proporzionale diritto di comproprietà sugli accessori comuni non censibili individuati ai subb. 59 (corte, passaggi, vani scale e scivoli), 66 (corte comune).

Provenienza

Detti beni sono pervenuti alla fallita in forza di compravendita a rogito del notaio Francesco Lesandrelli del 10.2.2016, Rep. 108721/38181 registrato a Brescia il 18.2.2016 al n.6200 seria 1T e trascritto a Brescia il 18.2.2016 ai nn.5970/3691.

Stato di occupazione degli immobili

L'immobile è libero.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale

Il perito incaricato l'1.2.2023 ha dichiarato:

“la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- Il Layout interno autorizzato è differente dallo stato di fatto, qui di seguito si riportano le difformità più rilevanti:

o In corrispondenza della muratura perimetrale del vano scala in comune è dichiarata una parete divisoria, questa nello stato di fatto non è presente;

o Il vano destinato ad essere utilizzato come blocco servizi igienici è, nello stato di fatto adibito a deposito. Questo risulta avere una profondità differente rispetto quanto indicato in pratica edilizia;

o I servizi igienici sono invece stati realizzati nella porzione di immobile confinante con il vano scale comune;

o Il vano cucina possiede delle dimensioni e forme differenti rispetto a quanto dichiarato; al vano in oggetto si può accedere da due differenti varchi;

o Le aperture presenti nel deposito possiedono dimensioni differenti;

o L'apertura in cucina possiede dimensioni differenti;

o L'altezza interna misurata è pari a $H = 2.97m$ mentre l'altezza interna dichiarata è $H = 3.00m$

..... Si presuppone che gli abusi sopra citati, possano essere considerati sanabili, per averne la certezza però risulta necessario presentare una apposita pratica in sanatoria presso la P.A.; i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stimati in: circa € 3.000,00”;

“la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

- L’altezza interna misurata è pari a H=2.97m mentre l’altezza interna dichiarata H=3.00m;*
- In planimetria, vicino al pilastro, è indicato un secondo blocco che nello stato di fatto non esiste;*
- Il blocco servizi verso il vano scala comune risulta avere un differente disegno nella parete che divide l’antibagno dalla sala;*
- La tramezza che divide la cucina dal deposito è in posizione differente.....*
.....i costi per la presentazione di nuova scheda catastale è quantificabile in circa: € 400,00”.

Il perito, in riferimento ai titoli autorizzativi esaminati, ha così dichiarato:

“Durante l’Accesso agli Atti Amministrativi è risultata la presenza di numerose pratiche edilizie, delle quali sono state esaminate le più recenti e qui di seguito vengono riportate quelle relative all’immobile oggetto di esecuzione:

X Concessione edilizia del 08/09/1994 prot. n° 146/94 e successive varianti;

X Variante prot. n° 307/97 del 24/03/1998 alla Concessione edilizia prot. n° 131/97;

X Variante prot. n° 148/98 del 09/07/1998 alla Concessione edilizia prot. n° 307/97;

X Variante prot. n° 071/99 del 01/04/1999 alla Concessione edilizia prot. n° 148/98;

X Comunicazione di Rilascio dell’agibilità/abitabilità in data 30/11/2001 prot. 16699.”

Il perito, in riferimento a servitù e vincoli, ha così dichiarato:

“Sono presenti servitù da titolo:

come da atto di compravendita in data 10/02/2016 rep. 108.721 racc. 38.181 del Dott. Francesco Lesandrelli Notaio in Brescia: “esiste servitù di passaggio pedonale e carraio gravante l’androne di accesso da Piazza Italia e sul cortile comune a piano terra a favore della confinante proprietà dei Signoriomissis.. ... (o loro aventi causa) come meglio specificato nell’atto in data 01/06/1995 rep. n° 81.203/15.084 Notaio Arici registrato a Verolanuova (BS) in data 14/06/1995 al n° 1.451 e trascritto a Brescia in data 16/06/1995 ai n° 16.281/11.522.

Per completezza va inoltre specificato che negli atti di compravendita e nelle ispezioni ipotecarie è emersa anche la seguente formalità:

- CONVENZIONE URBANISTICA:

come da atto di compravendita in data 10/02/2016 rep. 108.721 racc. 38.181 del Dott. Francesco Lesandrelli Notaio in Brescia: “quanto in oggetto è interessato da convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Manerbio (BS) in data 30/11/1994 rep. n° 26.121/12.270 Notaio Dott. Ruggeri Pozzati

registrato in Brescia in data 14/12/1994 al n° 8.038 e trascritto a Brescia in data 15/12/1994 ai n° 32.966/22.534.”

Come da comunicazione del Comune di Manerbio ricevuta in data 26/01/2023 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica ...omissis.....(allegata alla presente), la suddetta convenzione stipulata con il Comune stesso è ad oggi scaduta.”

Il tutto è meglio identificato e descritto nel *Rapporto di Valutazione 1.2.2023* e nella *Integrazione alla Relazione di Stima 23.5.2023* dell'arch. Bruno Gorlani, che formano parte integrante del presente bando e a cui si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Dalla certificazione notarile ipo-catastale 25.6.2024 del notaio Giuseppe Gorlani, agli atti della procedura, risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione:

a) ordinerà la cancellazione:

- iscrizione n.31424/5683 del 3.8.2016 di ipoteca volontaria;
- trascrizione n.2353/1509 del 24.1.2022 di sentenza dichiarativa di fallimento;

b) non ordinerà la cancellazione:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile registrata a Verolanuova (BS) il 14.6.1995 al n.1451 e trascritta il 16.6.1995 ai nn.16281/11522;
- convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Manerbio (BS) con atto 30.11.1994 rep. n.26121/12270 del notaio Ruggeri Pozzati, registrato a Brescia il 14.12.1994 al n.8038 e trascritto a Brescia il 15.12.1994 ai nn.32966/22534, con la precisazione però che al 25.6.2024 (data della certificazione) risulta scaduta come da comunicazione del Comune di Manerbio (BS) in data 26.1.2023;

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 25.6.2024.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 25.6.2024 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro o IVA secondo le aliquote di legge.

Offerta

Prezzo base / Offerta Minima: **€ 51.508,84**

Rilancio Minimo Obbligatorio: **€ 1.000,00**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il Curatore Fallimentare propone la cessione del lotto predetto secondo la seguente procedura.

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi per la stipula dell'atto di vendita presso lo studio del notaio che verrà indicato dal liquidatore ovvero dal soggetto specializzato alla vendita.

- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni, così come sopraindicate.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto, esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita. La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito ivgbrescia.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito ivgbrescia.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 030 348410.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita indicata a pagina 1 del presente avviso.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residen]a, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3.l'anno e il numero della procedura;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del Liquidatore;

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;

8.l'importo totale versato a titolo di cauzione;

9.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

10.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

11.l'indirizzo della casella di posta elettronica per ricevere le comunicazioni previste;

12.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della

procedura degli importi della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, esclusivamente tramite bonifico bancario di una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia S.p.A.

IBAN: **IT07S0623011203000015424271**
beneficiario: **FALLIMENTO N.184 2021**
causale: **cauzione – lotto unico**

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'eventuale offerta pervenuta priva di tale accredito sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato alla vendita solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>.

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.

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

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; 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. La gara avrà la durata di 1 (UNO) giorno, dalle ore 14:00 del 4.2.2025 alle ore 14:00 del 5.2.2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il soggetto specializzato alla vendita provvederà all'aggiudicazione al termine dell'eventuale gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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.

SALDO DEL PREZZO

In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso, da parte del Curatore al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente alla vendita direttamente al soggetto specializzato alla vendita entro il termine improrogabile di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio che verrà indicato dalla procedura per la stipula dell'atto di vendita. L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al rogito notarile d'acquisto avanti al notaio incaricato.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Sono a carico dell'aggiudicatario di ciascun lotto le imposte dovute, i diritti d'asta e le spese sostenute (compresa la custodia) per la realizzazione e la gestione della relativa procedura d'asta nella misura che verrà indicata e tutti i costi di trasferimento (compresi quelli notarili). I suddetti importi dovranno essere versati almeno 10 giorni prima del trasferimento e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

*** **

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare i lotti prenotando la visita telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per ulteriori informazioni contattare direttamente il Custode presso l'IVG Brescia, "Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.COV. s.r.l." in persona dell'avv. Corniani Vittorio, con sede in Brescia, via Fura n.26 (tel. 030 348410) e/o visitando il sito internet WWW.IVGBRESCIA.COM

PUBBLICITA'

1) Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie;

2) Notifiche di legge;

3) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, 22 novembre 2024

Il Curatore Fallimentare
Prof. Avv. Guido Doria
e per esso l'ausiliario
Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia