

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Spec. Impresa

Liquidazione Giudiziale **N. 109/2024 MARIOLINI ROBERTO SRL**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Curatore: **Dott.ssa Cristina Piotti**

Comitato dei creditori *Non costituito*

Istanza di autorizzazione alla messa in vendita di beni immobili

mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 CCII

(I ESPERIMENTO)

Ill.ma Signora Giudice Delegato,

la sottoscritta dott.ssa Cristina Piotti, curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe,

premessò che

1. la società è proprietaria dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Descrizione:

Fabbricato rurale con aree boschive, siti in località Pianezze a Darfo Boario Terme (Bs). Piena proprietà.

Dati catastali

Gli immobili sono censiti:

- al catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione GORZONE, Foglio 9 (logico), Foglio 10 (fisico):

mapp.1534 località Pianezze, P.T.-1, cat. C/2, cl. 5, mq 84, sup. catastale mq 138, RC € 221,25;

- al catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione GORZONE, Foglio 9 (logico), Foglio 10 (fisico):

mapp.630 prato, cl. 05, mq 730, RD € 0,94 RA€ 1,13

mapp.631 bosco ceduo, cl. 01, mq 1.940, RD € 2,00 RA€ 0,60



- mapp.724** vigneto, cl. 03, mq 590, RD € 2,89 RA€ 1,83
- mapp.900** prato, cl. 04, mq 650, RD € 1,17 RA€ 1,17
- mapp.1310** vigneto, cl. 03, mq 1.330, RD € 6,53 RA€ 4,12
- mapp.1369** prato, cl. 04, mq 1.590, RD € 2,87 RA€ 2,87
- mapp.1411** vigneto, cl. 03, mq 470, RD € 2,31 RA€ 1,46
- mapp.3859** prato, cl. 01, mq 1.277, RD € 5,28 RA€ 3,96

2. le unità immobiliari sopra descritte sono state oggetto di identificazione e valutazione da parte del perito ing. Stefano Bertoglio che, con perizia del 31/10/2024 (vista agli atti il 11/11/2024), ne ha identificato il valore in complessivi **euro 25.000,00**;

3. il Programma di Liquidazione, approvato il 05/09/2024, prevede la vendita degli immobili in conformità a quanto stabilito dall'art. 216 c. 2 CCII, ricorrendo a procedura competitiva secondo le modalità tecniche che saranno ampiamente specificate nel bando di vendita;

4. il Comitato dei Creditori non è stato nominato per mancanza di disponibilità;

chiede

alla S.V. Ill.ma di autorizzare la vendita degli immobili di proprietà della società conformemente a quanto indicato nel Programma di Liquidazione alle condizioni meglio specificate nel Bando di Vendita che si allega, e in sintesi come di seguito riportato:

- **prezzo base di vendita**, come da valori di perizia, redatta dall'esperto nominato per la loro stima;
- nel caso di infruttuosità del primo e/o dei successivi tentativi di vendita, al tentativo successivo sarà applicata la **riduzione** del 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo di vendita precedente, con assegnazione del bene in favore del miglior offerente, che emergerà dalla gara tra coloro che manifesteranno interesse all'acquisto;
- adeguata forma di **pubblicità**, al fine di fornire la massima informazione e partecipazione dei soggetti eventualmente interessati, con pubblicazione di bando di vendita su quotidiani, siti web, ecc., anche in alternativa tra di loro;
- adozione di **procedura competitiva**, mediante la vendita effettuata secondo le disposizioni del Codice di procedura civile in quanto compatibili, anche mediante l'affidamento della gestione di vendita a terzi organismi;
- redazione del **verbale d'asta** con aggiudicazione del bene immobile o verbale d'asta deserta;
- **notificazioni** da eseguire a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili, circa la comunicazione della volontà, da parte della Procedura, di vendere i beni immobili al migliore offerente;



- **informativa** al Giudice Delegato sull'esito della gara, nel caso di vendita con atto notarile, e deposito in Cancelleria di tutta la documentazione riguardante la vendita.
- **successivo atto di vendita** stipulato nelle ordinarie forme privatistiche presso uno studio notarile.

Con osservanza.

Brescia, 25 novembre 2024

Il Curatore

(Dott. Cristina Piotti)



Allegati:

1. Bando di vendita.



TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Liquidazioni giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **MARIOLINI ROBERTO SRL**
n° **109** anno: **2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Curatore: **Dott.ssa Cristina Piotti**

lg109.2024brescia@pecliquidazionigiudiziali.it

Avviso di vendita immobiliare secondo le regole del c.p.c.

Il Curatore

- esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe;
- visto il Programma di liquidazione approvato;
- letta l'ordinanza di vendita pronunciata **in data** dal sig. Giudice Delegato dott.ssa Simonetta Bruno;

rende noto

che **il giorno 25/02/2025, alle ore 12:00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che **il giorno 25/02/2025, alle ore 12:00** e seguenti, **presso lo studio del curatore dott.ssa Cristina Piotti** a Brescia in via Creta 31 si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO – Proprietà pari a 1000/1000

Gli immobili della società in liquidazione giudiziale oggetto di perizia sono ubicati in località Pianezze a Darfo Boario Terme (Bs).

IDENTIFICAZIONE

Gli immobili sono censiti (allegato 2 della perizia) al catasto fabbricati come segue:

Comune di Darfo Boario Terme

Sezione GOR Foglio 9 (logico) Foglio 10 (fisico)

mapp.1534 località Pianezze, P.T.-1, cat. C/2, cl. 5, mq 84, sup. catastale mq 138, RC€ 221,25

e al catasto terreni:

Comune di Darfo Boario Terme

Sezione GORZONE Foglio 9 (logico) Foglio 10 (fisico)

mapp.630 prato, cl. 05, mq 730, RD€ 0,94 RA€ 1,13

mapp.631 bosco ceduo, cl. 01, mq 1.940, RD€ 2,00 RA€ 0,60

mapp.724 vigneto, cl. 03, mq 590, RD€ 2,89 RA€ 1,83

mapp.900 prato, cl. 04, mq 650, RD€ 1,17 RA€ 1,17

mapp.1310 vigneto, cl. 03, mq 1.330, RD€ 6,53 RA€ 4,12

mapp.1369 prato, cl. 04, mq 1.590, RD€ 2,87 RA€ 2,87

mapp.1411 vigneto, cl. 03, mq 470, RD€ 2,31 RA€ 1,46

mapp.3859 prato, cl. 01, mq 1.277, RD€ 5,28 RA€ 3,96

DESCRIZIONE

Giusta perizia di stima in atti, il bene venduto consiste in un fabbricato rurale adibito a stalla e/o ricovero attrezzi che si sviluppa su n. 2 piani con struttura in muratura portante, solaio in legno e copertura in legno con manto in coppi.

L'immobile è ubicato in località Pianezze, posta a nord ovest del centro abitato del Comune di Darfo Boario Terme, sulla pendice del monte "Dosso di Campolungo" ed è raggiungibile solo a piedi tramite il sentiero che si imbecca dalla fine di via Cornaleto.



L'edificio è da considerarsi al rustico, privo di allacci e impianti, da ristrutturare ad eccezione della copertura che appare in buono stato.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dei locali se non quelli posti al piano seminterrato ricavati a ridosso della roccia.

Dalla planimetria catastale, allegata all'atto di provenienza, si evince che l'edificio è costituito da n. 3 ambienti al piano terra e da un unico ambiente al piano primo a cui si accede direttamente dall'esterno.

Dalla visura catastale, allegata, si evince la consistenza pari a 84 mq e la superficie catastale pari a mq 138.

La proprietà è completa da un insieme di terreni contigui tra loro e all'edificio con una superficie complessiva pari a mq 8.577 interessata dalla presenza di prati, bosco e vegetazione spontanea. I terreni sono per lo più in pendenza anche se è presente un terrazzamento realizzato con muro a secco.

Prezzo base € 25.000,00 (venticinquemila/00)

Offerta minima € 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/00).

Formalità gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Mediante visure ipocatastrali eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Breno aggiornate al 06.09.2024, allegata alla perizia dell'ing. Stefano Bertoglio qui allegata e a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

1. ipoteca concessione amministrativa - riscossione di € 276.839,94 atto Agenzia delle Entrate-Riscossioni in data 08.05.2023 rep. 5685/2223, ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 09.05.2023 ai nn. 2835/256, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossioni, a carico di Mariolini Roberto srl, somma capitale € 138.419,97, grava sui mappali 631, 724, 1310, 1369, 1411, 3859 del foglio 9 e sul mappale 1534 del foglio 10;
2. ipoteca conc. amministrativa - riscossione di € 844.610,74 atto Agenzia delle Entrate-Riscossioni in data 22.04.2024 rep. 6107/2224, ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 23.04.2024 ai nn. 2499/204, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossioni, a carico di Mariolini Roberto srl, somma capitale € 422.305,37, grava sui mappali 630, 631, 724, 900, 1310, 1369, 1411, 3859 del foglio 9 e sul mappale 1534 del foglio 10;
3. sentenza di apertura della liquidazione giudiziale rep. 109/2024 del 05.06.2024 Tribunale di Brescia, trascritta il 16.09.2024 ai nn. 4762/5794 a favore dei creditori.

Stato di occupazione: gli immobili sono liberi da persone e cose.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sul sito www.astegiudiziarie.it

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, **presso lo studio del curatore dott.ssa Cristina Piotti a Brescia in via Creta 31 (030 224220), entro le ore 12:00 del giorno 25/02/2025.** Sulla busta deve essere indicato un "nome di fantasia" in lingua italiana e non identificativo dell'offerente e la data della vendita senza indicazione dell'orario. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire l'offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

- 1) Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:



- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza.
 - In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita.
 - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - In caso di partecipazione di stranieri:
 - se cittadino comunitario/cittadine dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente in Italia da più di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
 - se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
 - se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
 - In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto notarile;
- 2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
 - b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
 - c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
 - e) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La cauzione dovrà essere versata tramite assegno circolare intestato a: **Liquidazione giudiziale n. 109/2024 Mariolini Roberto Srl.**



Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno presentarsi, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della vendita, sopra indicato.

Il Curatore, all'udienza del **giorno 25/02/2025 ore 12:00 e seguenti** procederà, previa apertura dei plichi cartacei pervenuti, all'esame delle offerte ed all'eventuale **gara tra gli offerenti** in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del **verbale delle operazioni di vendita** che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **l'offerta unica** è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a **gara sulla base dell'offerta più alta** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento **non dovranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00)**.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il **tempo massimo di 5 minuti**. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi **5 minuti** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

A seguito dell'aggiudicazione del bene il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario o restituzione degli assegni. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, c. 3 c.p.c, si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.



Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Condizioni della vendita

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del Curatore.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale), nonché le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c.

f) L'aggiudicatario **entro 60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare intestato a "**Liquidazione giudiziale n. 109/2024 Mariolini Roberto Srl**" da consegnare al Curatore, Dott.ssa Cristina Piotti, presso il suo studio in Brescia, via Creta 31 ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "**Liquidazione giudiziale n. 109/2024 Mariolini Roberto Srl**" acceso presso la **Banca Popolare di Sondrio – Filiale di Brescia Agenzia 1, al seguente IBAN IT83R 05696 11201 0000 9573 X40**

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, a norma dell'art. 216, c.



5, CCII sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sul sito www.astegiudiziarie.it.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Visita dell'immobile

Per la visita degli immobili contattare il Curatore, Dott.ssa Cristina Piotti, con studio in Brescia - Via Creta n. 31. Tel 030 224220 e-mail cristina.piotti@studiopiotti.com.

Con osservanza.

Brescia, 25/11/2024

