



TRIBUNALE DI BRESCIA

RG/anno nr: 70/2021

Sovraindebitamento – Liquidazione del Patrimonio del sig. R.S.

Giudice Delegato: dott. Gianluigi Canali

Liquidatore: Avv. Alessandra Lucchesi del Foro di Brescia

Pec: alessandra.lucchesi@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA

8° esperimento

La sottoscritta avv. Alessandra Lucchesi, con studio in Brescia via Moretto 49, tel. 334 2084378, mail: info@lastudiolegale.it, pec: alessandra.lucchesi@brescia.pecavvocati.it, nominata liquidatore della procedura di sovraindebitamento nr. 70/2021 Tribunale di Brescia (ex L. 3/2012 e successive modificazioni ed integrazioni in epigrafe) con decreto del 2 luglio 2021,

con riferimento al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in perizia, così come integrata dall'elenco aggiuntivo dei mobili venduti unitamente agli immobili, documenti a cui si rinvia per una migliore identificazione e che sono da intendersi qui richiamati e formanti parte integrante del presente avviso di vendita

AVVISA

che, a decorrere **dal giorno 04 febbraio 2025 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 06 febbraio 2025 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it del seguente lotto:

➤ **LOTTO UNICO:**

diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili complessivamente siti nel Comune di Manerbio (BS) alla via Dante, civici n. 67-69, identificati presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

sez. NCT

- Abitazione: fg. 10, mapp. 138, sub. 5;
- Autorimessa: fg. 10, mapp. 138, sub. 3;
- Autorimessa: fg. 10, mapp. 138, sub. 4;

oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, oltre al diritto di piena proprietà dei seguenti mobili e arredi contenuti nell'abitazione di cui al sub. 5:

- armadio a muro su misura (n. 6 ante e cassettiere) contenuto nella camera padronale,
- n. 2 applique a parete contenute nella camera padronale,
- condizionatore contenuto nella camera padronale,
- bagno della camera padronale: sanitari con doppio lavello con mobile contenitore in legno laccato su misura con ripiano in marmo, specchio a muro su misura con tre faretti incassati a muro,
- n. 19 faretti ad incasso montati sul soffitto del corridoio del piano superiore e delle scale,
- corrimano della scala in legno massiccio,
- cassetiera in legno su misura sottoscala,
- libreria e mobile bar in legno con due ante e illuminazione interna,
- condizionatore della sala,
- stufa a pellet,
- cucina: pensili, lavello doppia buca, top marmo, lavastoviglie, luce neon, carrello portavivande,

- bagno piano terra: sanitari (doppio livello) con mobile contenitore in legno laccato su misura con ripiano in marmo, specchio a muro su misura, lampada a neon e lampada a soffitto,
- n. 6 applique sala,
- n. 18 fioriere in cemento armato,
- n. 3 lampade a parete della terrazza,
- n. 5 lampade applique da parete del portico,
- n. 4 lampade posizionate su altrettanti pilastri e n. 1 lampada posizionata in una nicchia sempre nella zona del portico,
- fontanella in marmo,
- vasca in pietra porta vasi,
- vasca in pietra con basamento.

❖ **PREZZO BASE: Euro 71.080,00 (settantunomilaottanta/00)**

❖ **CAUZIONE: 10% (dieci percento) del prezzo offerto**

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 700,00 (settecento/00)**

Come evidenziato anche nella perizia del Geom. Fortunato, l'appartamento del debitore al primo piano comunica tramite un accesso diretto con altre stanze di proprietà di terzi. Catastalmente e urbanisticamente queste altre stanze (il cui unico accesso è dal bene oggetto della presente vendita) non sono oggetto di esecuzione/liquidazione, in quanto sono censite con distinto mappale di diversa proprietà esclusiva della moglie dell'esecutato/debitore. Tuttavia, si fa presente a tal proposito che, per incrementare la possibilità della vendita degli immobili del debitore al miglior prezzo possibile, **la scrivente è disponibile a mettere in contatto con la proprietà confinante gli eventuali interessati che volessero cercare di acquisire l'intero complesso immobiliare. In ogni caso la trattativa con i confinanti non è gestita dalla presente procedura, trattandosi di (eventuale) vendita a trattativa privata, esclusa dall'asta, e da stipularsi con distinto atto notarile, con ogni effetto di legge.**

Si fa presente che il complesso immobiliare **potrebbe beneficiare nel suo insieme di ulteriore cubatura o diritti edificatori comunque denominati.** Si consiglia di informarsi presso il Comune e le Autorità competenti per verificare se vi è o meno tale possibilità.

Si segnala che, a seguito di analisi degli atti di provenienza e di altra documentazione, l'area indicata nelle planimetrie catastali come "cortile comune" si ritiene in realtà essere di piena proprietà della moglie dell'esecutato, proprietaria degli immobili confinanti, mentre a favore delle proprietà del debitore risulterebbe solo un diritto di passaggio.

L'appartamento oggetto di vendita, come da perizia, *"risulta essere occupato ed abitato dall'esecutato"* unitamente al figlio, che ha tuttavia manifestato la volontà di liberare spontaneamente tutti gli immobili oggetto di vendita ad aggiudicazione avvenuta. Diversamente, gli immobili saranno comunque liberati a cura e spese della procedura, affinché siano consegnati all'acquirente liberi da persone e cose, ad eccezione dei beni indicati in perizia e nell'elenco mobili allegato.

Per tutto quanto non disciplinato o indicato nel presente avviso di vendita, si fa in ogni caso espresso rinvio alla perizia e agli altri allegati.

Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione ex art. (abrogato) 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n. 269 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui gli immobili ed i mobili si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 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, 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 e 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. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Si segnalano i seguenti vincoli ed oneri giuridici con riferimento agli immobili di cui sopra:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria del 18 ottobre 2003 reg. part. 12336 reg. gen. 50627 derivante da concessione in garanzia di finanziamento a rogito notaio dott. Faraldo Giuseppe rep. 97310 del 15 ottobre 2003 per il diritto di piena proprietà;
- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria del 24 maggio 2012 reg. part. 2967 reg. gen. 18421 derivante da concessione in garanzia di mutuo a rogito dott. Camardella Giancarlo rep. 22777/9504 del 17 maggio 2012 (terzo datore d'ipoteca);
- ISCRIZIONE di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia Entrate-Riscossione del 24 maggio 2018 rep. 3234/2218, iscritta dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il 29 maggio 2018 reg. part. 3719 reg. gen. 22952 per il diritto di piena proprietà;
- TRASCRIZIONE del 16 aprile 2019 reg. part. 10730 reg. gen. 17206 di verbale di pignoramento immobili degli Ufficiali Giudiziari del 4 aprile 2019 numero di repertorio 3923/2019 per il diritto di piena proprietà;
- TRASCRIZIONE del 5 luglio 2021, registro generale n. 32422, registro particolare n. 21628 di decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio emesso in data 2 luglio 2021 dal Tribunale di Brescia, R.G. 70/2021 a favore della massa dei creditori del debitore per il diritto di piena proprietà.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data dell'11 aprile 2023.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge.

COMUNICA

- 1) che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura notarile, riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del

- delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
 - 9) che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
 - 10) che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
 - 11) che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
 - 12) che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
 - 13) che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
 - 14) che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
 - 15) che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
 - 16) per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**. Il versamento della **cauzione** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**

Il bonifico dovrà contenere nella causale: R.G. 70/2021 – Lotto unico - Tribunale di Brescia e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

- 17) che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;
- 18) che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari al 4% (quattro per cento) oltre iva per l'attività svolta.
- 20) **che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione** sul conto corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862;**
- 21) che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo",

sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;

- 22) che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;
- 23) che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;
- 25) che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 26) che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 27) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 29) che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

- 31) che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 32) che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 33) che le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
- 34) che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, potranno essere cancellate, a cura della procedura, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 35) che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 36) che l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
- 37) che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

- 38) che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- 39) che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it e sul sito www.immobiliare.it;
- 40) che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook;
- 41) **che la partecipazione alla vendita implica:**
- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e dell'elenco dei mobili;**
 - **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 prestazione energetica.**

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom raggiungibile al numero di telefono 041-5369911.

Brescia, 12 dicembre 2024

Il Liquidatore avv. Alessandra Lucchesi
(firmato digitalmente)