

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV

Liquidazione del patrimonio n.69/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro Pernigotto

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Avv. Vera Squaratti

con studio professionale di Brescia, Via G. Sangervasio 12/12a

TEL. 030/2053992 FAX 030/7771283 - E-MAIL direzione@sls-lex.com

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Liquidatore giudiziale avv. Vera Squaratti con studio in Brescia, Via G. Sangervasio n. 12/12a, nominato con provvedimento in data 08 luglio 2021 nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Brescia n. 69/2021

PREMESSO

- che con provvedimento in data 05 luglio 2021 il Tribunale di Brescia ha dichiarato l'apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio del debitore sovraindebitato n. 69/2021, nominando liquidatore giudiziale il sottoscritto avv. Vera Squaratti;
- ai sensi dell'art. 14 *nonies* della L. n. 3/2012 e conformemente al programma di liquidazione il sottoscritto Liquidatore giudiziale procede all'esperimento della vendita competitiva in modalità telematica asincrona.

AVVISA

che dal giorno **11 marzo 2025** alle ore **12:00** al giorno **18 marzo 2025** alle ore **12:00** si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

- il termine agli interessati all'acquisto sino alle ore **12:00** del giorno **10 marzo 2025** per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015;
- quale **prezzo base di vendita** la somma pari ad **Euro 52.593,75**, pari al valore, di cui alla perizia di stima (redatta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Brescia, pendente alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale e dichiarata improcedibile, allegata al presente avviso e facente parte integrante e sostanziale dello stesso), ridotto di un quarto per ogni precedente esperimento di vendita, per il lotto come di seguito indicato, con **offerta minima** pari ad **Euro 39.445,30** e offerte in aumento (**rilanci**) **non inferiori ad Euro 1.000,00**;
- la **cauzione** dovrà essere di importo pari al **10% del prezzo offerto**.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

- Ubicazione degli immobili:

Comune di Gardone Val Trompia (BS), Via Antonio Gramsci, n. 32

Bene immobile residenziale e relative pertinenze

- Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Val Trompia (BS): Foglio 31, Particella 35, Sub. 15 e Particella 38, Sub. 16, Cat. A/3, Classe 1, Vani 5, Rendita Euro 163,10

- Diritti oggetto di vendita:

Piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

- Descrizione degli immobili:

Lotto costituito da (come riportato in perizia): unità immobiliare facente parte di un'area residenziale nel Comune di Gardone Val Trompia, accessibile dal porticato comune che costeggia in lato destro del senso (unico) di marcia via Antonio Gramsci; l'ingresso del condominio al civico 32 si raggiunge attraverso un passaggio coperto. L'unità immobiliare è posta al piano primo ed è servita dalla scala e dall'ascensore comuni. La superficie abitabile netta è stimata in perizia in 105 mq circa, l'appartamento ha una distribuzione degli spazi suddivisa su due livelli collegati da scala interna. Dall'ingresso si accede alla zona giorno costituita da un ampio soggiorno con angolo cottura, dotata di due finestre; dal soggiorno si accede al corridoio di distribuzione che consente l'accesso a: - una camera da letto, un bagno cieco con doccia e dotazioni elettriche e idriche per il funzionamento della lavatrice; - la scala di accesso al piano superiore. Al piano superiore attraverso un ampio disbrigo parzialmente dedicato a ripostiglio si può accedere a: - una camera da letto; - un bagno cieco con vasca. L'unità immobiliare ha esposizione su due punti cardinali: la zona giorno a nord e le camere da letto a ovest; entrambi si affacciano su uno spazio interno, compreso tra gli edifici adiacenti e non accessibile dall'unità immobiliare. In tutti gli ambienti dell'unità immobiliare la pavimentazione è del medesimo tipo e colore: ceramica a tinta chiara. I rivestimenti nella zona cottura sono assenti mentre quelli nei due bagni sono anch'essi in ceramica a tinta chiara fino all'altezza di circa 2 metri. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. Ad eccezione dei bagni, del corridoio con scala e del disimpegno a piano secondo, tutti i locali sono dotati di finestre con serramenti in legno verniciato al naturale. I serramenti interni, con sopra luce, sono in legno di colore scuro. La porta di ingresso è di tipo "blindata". Le finiture sono di tipo economico. La fornitura di acqua calda sanitaria e il riscaldamento autonomo sono garantiti da caldaia a gas (posta nella zona giorno) che alimenta i radiatori in ghisa posti in ogni stanza. Le tubazioni dell'impianto idrotermosanitario e i conduttori dell'impianto elettrico sono sottotraccia: presumibilmente per la disposizione attuale dell'arredo, il solo cavo dell'antenna del segnale televisivo è a vista.

Come indicato in perizia, la zona in cui l'immobile è ubicato è quella del centro storico comunale: nelle immediate vicinanze si trovano gli uffici amministrativi (presso Palazzo Chinelli Rampinelli) e la Chiesa Parrocchiale di San Marco Evangelista e l'omonima piazza. L'ambito è prevalentemente residenziale con tipologie edilizie simili per architettura (edifici aggregati per lo più a due o tre piani fuori terra) ma di datazione variabile nel tempo in quanto immobili originariamente edificati oppure di costruzione/ricostruzione successive. Il contesto abitativo è adiacente a quello naturale pedecollinare. Sono presenti attività e servizi atti a soddisfare le primarie esigenze quotidiane dei residenti, tra queste, a mero titolo di esemplificativo, scuole, esercizi ricettivi e ricreativi, filiali di istituti bancari, uffici comunali, luoghi di aggregazione. L'immobile è raggiungibile dalla Strada Provinciale 345 delle Tre Valli che attraversa il Comune di Gardone Val Trompia per la sua interezza nella direzione sud-nord e da strade comunali, la zona è caratterizzata da traffico riconducibile agli spostamenti quotidiani dei soli residenti. La zona, urbanizzata e dotata dei

principali sottoservizi (acquedotto e fognatura comunali, rete elettrica e gas metano), dista circa 5 km da Sarezzo e circa 20 km da Brescia; le autostrade più vicine sono la A4 raggiungibile attraverso il casello di Ospitaletto o di Brescia Ovest e l'Autostrada A35 Bre.Be.Mi, entrambe distanti approssimativamente 25 km dalla zona ove l'immobile è collocato.

Si ritiene opportuno invitare l'offerente a prendere attenta visione della perizia, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso, ove è indicata una più analitica e dettagliata descrizione del bene.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Provenienza degli immobili:

Atto di Compravendita, repertorio n. 28.255 e raccolta n. 9.380 del 20 marzo 2006, del Notaio dott. Fabrizio Santosuosso, trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 29 marzo 2006 con repertorio n. 9.372, raccolta n. 1.6278.

- Stato occupazione degli immobili:

Come indicato in perizia e come riscontrato dal Liquidatore Giudiziale, gli immobili risultano occupati dal sovraindebitato e dal suo nucleo familiare.

- Situazione edilizia e urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico, come evidenziato nella relazione peritale, si evidenzia che «[...] Eseguito il sopralluogo si è confrontato lo stato di fatto del bene con la documentazione reperita nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali; il raffronto tra le misurazioni effettuate, la distribuzione interna dei locali rilevata e la relativa planimetria catastale (datata 1992) mostra due lievi difformità al piano primo dell'appartamento: il corridoio risulta catastalmente suddiviso in due spazi distinti separati da una porta interna: un disimpegno e un vano scale, l'ingresso alla camera da letto è in posizione differente ovvero sulla parete sinistra accedendo dalla zona giorno e non sulla parete di fronte. Non è stato possibile raffrontare la distribuzione e la consistenza con eventuali progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gardone V.T. in quanto la richiesta di accesso agli atti amministrativi, trasmessa al competente ufficio comunale al fine di ottenere i progetti riguardanti l'appartamento, non ha condotto ad alcun risultato: non è stata reperita nessuna concessione utile riguardante la singola unità immobiliare bensì esclusivamente la pratica edilizia che ha come oggetto la variante per la realizzazione di locali interrati. Si ritiene che le difformità catastali di cui sopra siano sanabili attraverso adeguamento della scheda planimetrica che comporterà una spesa tecnica stimata in 550 € al netto di I.V.A. e oneri accessori di Legge. [...]».

- Formalità, vincoli e oneri rilevanti: si rinvia in ogni caso a quanto specificato nell'allegata perizia di stima.

- Spese e oneri condominiali:

Gli immobili sono inseriti in un contesto condominiale e, pertanto, si precisa che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile.

- Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Rimane a carico di chi dovesse presentare offerte ogni aggiornamento delle visure ipotecarie.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di vendita, non è stato verificato lo stato degli impianti e che, in ogni caso, resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Modalità di partecipazione alla procedura competitiva, contenuto dell'offerta ed allegati

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 al prezzo di vendita.

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili *ut* sopra descritti, tutti tranne il soggetto sovraindebitato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore. Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/15). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), 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; 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice Delegato. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

Il Liquidatore giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione: in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto per ciascun lotto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta.

Le spese di vendita, comprensive - a titolo esemplificativo e non esaustivo - del corrispettivo del Gestore della vendita telematica, imposta di registro calcolata a norma di legge, cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati a semplice richiesta e in ogni caso prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà del bene.

Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi a: avv. Vera Squaratti, con studio professionale in Brescia, Via G. Sangervasio 12/2a, indirizzo mail: direzione@sls-lex.com, telefono: 030/2053992 dalle ore 9.00 alle ore 18.00.

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 referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.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 www.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 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal liquidatore giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto della vendita e di avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni, i termini e le informazioni riportate nel presente documento e nei documenti ivi richiamati.

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

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari ad **almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario della **BANCA VALSABBINA, FILIALE DI BRESCIA, Via 25 Aprile, IBAN: IT53E051161120000000060347 intestato a "LIQ. PATR. NR. 69/2021" - c/o STUDIO LEGALE SQUARATTI, Via Gerolamo Sangervasio 12a, Brescia - con causale: "VERSAMENTO CAUZIONE"**.

Il bonifico, con causale "VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza come sopra già indicato.

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'offerta sarà considerata inammissibile.

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, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 10 marzo 2025 alle ore 12:00.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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 sul sito internet **pst.giustizia.it**.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- 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 nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:
- copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;
- dichiarazione del/degli offerente/i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime
- cittadinanze del/degli offerente/i;
- fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la BANCA VALSABBINA, FILIALE DI BRESCIA, Via 25 Aprile, IBAN: IT53E051161120000000060347 intestato a "LIQ. PATR. NR. 69/2021" - c/o STUDIO LEGALE SQUARATTI, Via Gerolamo Sangervasio 12a, Brescia - con causale: "Versamento cauzione", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. **NOTA:** al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE:** Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. 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'offerta sarà considerata inammissibile.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita.

La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Liquidatore giudiziale o del Giudice delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

3. - Svolgimento della vendita con modalità telematica. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta (quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

Il Liquidatore giudiziale, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta, salvo quanto sopra indicato e ai sensi delle disposizioni di cui agli art. 107, comma quarto l.f.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 11 marzo 2025, ore 12.00 e seguenti tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Liquidatore giudiziale utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore giudiziale solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza 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 tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più

offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di numero sette giorni, dal 11 marzo 2025, ore 12.00 al 18 marzo 2025, ore 12.00.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

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

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Liquidatore giudiziale procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, verrà fissato nuovo _____ esperimento di vendita al medesimo prezzo di vendita.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (termine che non può essere in ogni caso superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, unitamente alle altre spese relative alla vendita (*ut supra* esemplificativamente e non esaustivamente indicate) da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità a semplice richiesta del Liquidatore giudiziale.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore giudiziale potrà, a suo insindacabile

giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Liquidatore giudiziale, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate dopo l'emissione del provvedimento di cui all'art. 14 *nonies*, comma 3 della L. n. 3/2012, previa corresponsione delle somme necessarie per procedere a tali adempimenti;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Come già più volte evidenziato, sono a esclusivo carico dell'acquirente **tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi** occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di

motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Brescia.

6 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi di vendita competitiva ad evidenza pubblica nel contesto di procedure liquidatorie amministrative da organi giurisdizionali.

7 - Visite all'immobile

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio immobiliare, **entro** sette giorni dalla data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **4 marzo 2025**, collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

Gli interessati all'acquisto possono anche **prenotare** la visita all'immobile trasmettendo **un'apposita richiesta a mezzo e-mail** all'indirizzo dello studio del Liquidatore giudiziale: direzione@sls-lex.com.

Le date pre-fissate per le visite del compendio sono le seguenti:

- **19 febbraio 2025, dalle ore 11.30;**
- **28 febbraio 2025, dalle ore 11.30.**

L'annullamento delle prenotazioni deve essere effettuato con preavviso di almeno due giorni lavorativi antecedenti la data fissata per la visita.

*** **

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Brescia, lì 07 gennaio 2025.

Il Liquidatore Giudiziale