

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO n. 4/2019**  
**HABITAT UNO SRL**

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali  
Commissario Giudiziale: Dott. Enrico Barezzani  
Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Fracassi Claudia

**ASTA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**  
**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl**  
**Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>**

Il Liquidatore Giudiziale

**premessò che**

- la società ha depositato in data 12 settembre 2018 domanda per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo ai sensi dell'art. 161 L.F. avanti al Tribunale di Brescia;
- con provvedimento del 28 marzo 2019 il Tribunale di Brescia ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo disponendo, tra l'altro, l'apertura del procedimento competitivo ai sensi dell'art. 163-bis L.F. per alcune unità immobiliari per le quali vi sono già offerte o contratti preliminari mandando al Giudice Delegato per i relativi adempimenti;

**dispone**

la vendita dei seguenti Lotti costituiti da unità immobiliari tutte inserite in un complesso residenziale di recente costruzione sito in Monza, alla Via Magenta n. 6 costituito da due palazzine di cinque piani fuori terra più sottotetto (sesto piano) suddivise in più scale di ingresso, oltre a due piani interrati a destinazione box, cantine e posti auto coperti. Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Alessandro Poli ed allegata agli atti che forma parte integrante del presente bando.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 1**

**Piena proprietà.**

In Comune di **MONZA (MB)** – Via Magenta n. 6.

Trattasi di autorimessa e di due cantine parte di ampio complesso residenziale.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali della Sez. NCT - Foglio 58

- mapp. 482, sub. 113, graffato con il mapp. 483 sub. 3, cat. C/6, cl. 4 consistenza 33 mq, sup. catastale 36 mq, rendita 214,74 Euro;
- mapp. 482, sub. 289, cat. C/2, cl. 2, consistenza 3 mq, sup. catastale 4 mq, rendita 4,03 Euro;
- mapp. 482, sub. 290, cat. C/2, cl. 2, consistenza 3 mq, sup. catastale 4 mq, rendita 4,03 Euro;

**Si segnala che l'immobile di cui al sub. 113 non è conforme alle norme urbanistiche per una rilevante difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato e rappresentato.**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.



**Prezzo base d'asta: Euro 15.390,00 oltre oneri fiscali.**  
**Rilancio minimo obbligatorio: Euro 500,00**

Si segnala che per il lotto n. 1 è già pervenuta offerta d'acquisto cauzionata pari ad Euro 15.390,00.  
Per questo motivo non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore ad **Euro 15.390,00**  
**oltre rilancio minimo obbligatorio**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

## **LOTTO 2**

**Piena proprietà.**

In Comune di **MONZA (MB)** – Via Magenta n. 6.

Trattasi di due autorimesse parte di ampio complesso residenziale.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali della Sez. NCT - Foglio 58

- mapp. 482, sub. 139, cat. C/6, cl. 4, consistenza 19 mq, sup. catastale 20 mq, rendita 123,64 Euro;

- mapp. 482, sub. 152, cat. C/6, cl. 4, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq, rendita 84,60 Euro;

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

**Prezzo base d'asta: Euro 47.000,00 oltre oneri fiscali.**  
**Rilancio minimo obbligatorio: Euro 1.000,00**

Si segnala che per il lotto n. 2 è già pervenuta offerta d'acquisto cauzionata pari ad Euro 47.000,00.  
Per questo motivo non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore ad **Euro 47.000,00**  
**oltre rilancio minimo obbligatorio**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

## **LOTTO 3**

**Piena proprietà.**

In Comune di **MONZA (MB)** – Via Magenta n. 6.

Trattasi di autorimessa parte di ampio complesso residenziale.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali della Sez. NCT - Foglio 58

- mapp. 483, sub. 17, cat. C/6, cl. 4, consistenza 18 mq, sup. catastale 19 mq, rendita 117,13 Euro;

**Si segnala che gli immobili sono soggetti a importanti infiltrazioni di acqua.**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

**Prezzo base d'asta: Euro 10.250,00 oltre oneri fiscali.**  
**Rilancio minimo obbligatorio: Euro 500,00**

Si segnala che per il lotto n. 3 è già pervenuta offerta d'acquisto cauzionata pari ad Euro 10.250,00.  
Per questo motivo non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore ad **Euro 10.250,00**  
**oltre rilancio minimo obbligatorio**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

\*\*\*\*\*

Si segnalano gravanti su tutti gli immobili:

- Convenzione edilizia del 30 giugno 2010 con atto rep. 19722/8017 Notaio Diaferia, trascritta a Milano 2, il 2 luglio 2010 ai nn. 49092/84008, successivamente modificata Convenzione edilizia del 19 dicembre 2013, atto rep. 21929/9714 di rep. Notaio Diaferia, trascritta a Milano 2, il 20 dicembre 2013 ai nn. 79915/115668

Per le servitù gravanti sugli immobili si rinvia alla perizia di stima agli atti.

Si segnala che molti degli immobili oggetto della perizia agli atti non sono stati ultimati. Mancano, sostanzialmente, la pavimentazione, i serramenti interni, i sanitari e le placche dell'impianto elettrico. In alcuni appartamenti non ultimati sono presenti solamente i sanitari, manca la pavimentazione, ecc. Per i costi stimati per l'ultimazione si rimanda alle pp. 75 e seguenti della perizia.

In alcuni appartamenti non sono presenti tramezze e/o parti di tramezze e/o scala interna, ecc. Si considerano tali mancanze come opere di finitura.

Il perito riporta che, anche tramite delucidazioni con i tecnici comunali, è emerso che è possibile, in alcuni casi, omettere l'edificazione di alcune tramezze o porzioni di esse e/o la chiusura della porta, ecc. È necessario presentare domanda di variante presso il Comune di Monza ed aggiornare la planimetria catastale, i cui costi sono paragonabili con i costi di edificazione delle tramezze, ecc. stesse.

\*\*\*\*\*

Visto il provvedimento del Tribunale di Brescia di cui alle premesse, il Liquidatore Giudiziale propone la cessione dei lotti sopra indicati secondo la procedura come di seguito descritta.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio scelto dal Liquidatore, per la stipula dell'atto di vendita.
- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F., nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.
- Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, spese e oneri d'asta telematica (S-Mart srl) saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.
- Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico del Concordato.
- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene, qualora presenti.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti e secondo quanto esposto e richiamato nelle perizie di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalla legge vigente: 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; la vendita giudiziale forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o difformità dei beni compresi, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dell'eventuale necessità di rimpiazzo dei beni usurati o mancanti o dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti o dei beni alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie o anche se comportanti la non commerciabilità di tali beni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità indennizzo o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e dovendo l'offerente considerare le sopra descritte condizioni di vendita e l'alea ad esse connessa per determinare l'offerta. Per tutto quanto 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., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12.00 del giorno 1 aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**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, residenza, 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 digitalmente 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 del Concordato;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del Liquidatore del Concordato;
- 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.il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.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 dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Habitat Uno Srl in Concordato Preventivo con IBAN IT 17 Y 08692 11212 051000004917 – BCC di Brescia.

**Il bonifico, con causale “Concordato Preventivo 4/2019, versamento cauzione lotto \_\_\_\_”, 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'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. 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](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 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Paolo Cherubini 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 [www.fallcoaste.it](http://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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 12.30 del giorno 2 aprile 2025 e terminerà alle ore 12.30 del giorno 3 aprile 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 Notaio provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della 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 Liquidatore al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile;

Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio scelto dal Liquidatore, previa autorizzazione del G.D.;

Le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario, pena la perdita della cauzione, dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Liquidatore Dott.ssa Claudia Fracassi entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione e presentarsi presso lo studio del Notaio scelto dal Liquidatore 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 all'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art.108 L.F, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, spese e oneri d'asta telematica (S-Mart srl) saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico del Concordato.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto delle vendite all'asta di cui alla presente istanza 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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

### **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.**
- per la visita agli immobili oggetto dei Lotti si dovrà contattare ESCLUSIVAMENTE la società S-MART (tel. 030.5780453 – mail: [servizi@smartufficio.it](mailto:servizi@smartufficio.it)).



## PUBBLICITÀ

Il liquidatore provvederà a rendere pubblica la stessa tramite:

4.A) Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

4.B) pubblicità telematica sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Brescia

Il Liquidatore

Dott.ssa Claudia Fracassi

