

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.158/2023
Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: dott. Marco Passantino Negroni

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I ESPERIMENTO

Soggetto specializzato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Gestore della vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

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

Udienza di vendita: inizio gara 9 giugno 2026, ore 14:00

termine gara 10 giugno 2026, ore 14:00

Il sottoscritto dott. Marco Passantino Negroni, nominato Liquidatore della procedura di liquidazione in epigrafe con sentenza n.319/2023 del Tribunale di Brescia del 24.11.2023, in esecuzione del relativo programma di liquidazione e successiva integrazione e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale Soggetto specializzato alla vendita attesa l'autorizzazione 30.9.2025 del Tribunale di Brescia, pone in vendita:

LOTTO 1

Quote di proprietà di immobile sito in zona semicentrale nel Comune di **Leno (BS)**, a destinazione prevalentemente residenziale, nelle vicinanze di un fosso sito in adiacenza della recinzione di confine posta lungo Via Brescia.

L'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene da **Via Brescia n. 13**.

L'immobile in cui si trova l'alloggio è realizzato con struttura portante in laterizio, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate in legno con rivestimento in tegole gronde in c.a., tettoie in legno, altra tettoia in ferro con rivestimento in pannelli di lamiera coibentata; il piano interrato è caratterizzato da muri portanti in calcestruzzo misti a pietre.

Le facciate sono intonacate e pitturate di colore chiaro, le aperture presentano tapparelle in plastica di colore marrone, la scala interna, che conduce al piano interrato, è in c.a. con passamano in ferro, il portoncino d'ingresso all'appartamento, posto sul lato nord, è in alluminio e vetro, mentre l'accesso, a sud, presenta una porta d'ingresso in legno e vetro. Complessivamente il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione e presenta alcuni problemi di umidità.

Identificazione catastale

Appartamento, sottotetto e cantina

- Catasto Fabbricati, Comune di Leno, Sez. NCT, Foglio **24**, mapp.**140**, sub.**12**, Via Brescia n. 13 piano T-1 Cat. A/3, Classe 5, vani 1, Superficie Catastale Totale 21 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita € 51,65;

- Catasto Fabbricati, Comune di Leno, Sez. NCT, Foglio **24**, mapp.**140**, sub.**17**, Via Brescia n.13 piano S1-T-1 Cat. A/3, Classe 5, vani 4, Superficie Catastale Totale 135 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita € 206,58.

Le unità immobiliari sono porzioni di abitazione e di sottotetto di fatto unite tra di loro.

Rimessa

- Catasto Fabbricati, Comune di Leno, Sez. NCT, Foglio **24**, mapp.**140**, sub.**11**, Via Brescia n. 13 piano T Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 35 mq, Rendita € 46,43.

Confini

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

SUB 12_porzione di alloggio (P.T.): a nord sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12, ad est sub. 9 bene comune non censibile cortile, porzione di scala e terrazza comune ai sub. 11, 12 e 13 e sub. 13 porzione di abitazione e oltre via Brescia, a sud sub. 17 porzione di abitazione, ad ovest sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12;

SUB. 12_porzione di sottotetto (P.1): a nord rivolto sul sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12, ad est rivolto sul sub. 9 bene comune non censibile cortile, porzione di scala e terrazza comune ai sub. 11, 12 e 13 e sub. 13 porzione di sottotetto e oltre via Brescia, a sud sub. 17 porzione di sottotetto, ad ovest rivolto sul sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12;

SUB. 17_porzione di alloggio (P.T.): a nord sub. 12 porzione di abitazione, ad est sub. 14 porzione di abitazione e sub. 15 e 16 uffici o studi privati, a sud sub. 17 area esclusiva, ad ovest mappale 366 immobile e corte di altra proprietà;

SUB. 17_porzione di sottotetto (P.1): a nord sub. 12 porzione di sottotetto, ad est sub. 14, 15 e 16 uffici o studi privati, a sud rivolto su sub. 17 area esclusiva, ad ovest rivolto sul mappale 366 immobile e corte di altra proprietà;

SUB. 17_cantina (P.I.): a nord terrapieno, ad est terrapieno, a sud rivolto su sub. 17 area esclusiva, ad ovest rivolto su sub. 17 area esclusiva;

SUB. 11 (P.T.): a nord mappale 116 immobile di altra proprietà, ad est sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12, a sud sub. 17 area esclusiva, ad ovest mappale 366 immobile e corte di altra proprietà.

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e alla planimetria catastale.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Diritti posti in vendita

Quota di 1/9 di proprietà del predetto mapp.140, sub.12;

Quota di 2/9 di proprietà del predetto mapp.140, sub.17;

Quota di 1/9 di proprietà del predetto mapp.140, sub.11.

Descrizione dei beni

Foglio 12 Particella 140 Sub. 12 e Sub. 17

L'appartamento è caratterizzato da due ingressi posti su piccole terrazze, da ampio ingresso/corridoio, da cucina-soggiorno e camera matrimoniale con affaccio su ampia terrazza che dà sul giardino esclusivo, da altra camera, da due ripostigli (di cui uno dotato di vaschetta per lavare), da un bagno (con lavabo, water, bidet, doccia, vasca piccola e attacco per lavatrice) e da cantina interrata con accesso tramite scala interna. Le finiture interne presentano porte in legno e vetro di colore marrone, pavimenti in ceramica, in marmette di graniglia, gres (terrazze), pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro, serramenti in legno di colore marrone con vetro semplice e tapparelle in plastica di colore marrone. Il piano interrato, adibito a cantina, presenta bocche di lupo, finiture al rustico e impianto elettrico.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile o in parte revisionati e sostituiti negli anni successivi, ma comunque non a norma di legge: riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posta nell'interrato, caloriferi in ghisa, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario con elementi correnti, impianto televisivo e citofonico, impianto per aria condizionata con la presenza di due split posti nelle zone dei due ingressi, boiler elettrico e a gas posti nel ripostiglio nella porzione sud dell'appartamento.

Dal punto di vista manutentivo l'alloggio visionato si presenta in scarse condizioni di manutenzione poiché presenta alcuni problemi di umidità e necessita di interventi di sostituzione degli impianti tecnologici, data la loro vetustà e in quanto non a norma.

Foglio 12 Particella 140 Sub. 11

Trattasi di rimessa doppia, posta nella corte comune e a confine della proprietà, realizzata con muri portanti in prismi di cemento e pilastri in mattoni. La copertura è realizzata in legno e rivestita in lastre di fibrocemento e il pavimento è in battuto di cemento. Dal punto di vista manutentivo la rimessa visionata, adibita a ripostiglio, si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Le unità immobiliari individuate al Foglio 24 Particella 140 Subalterni 11, 12, 17 ricadono nei seguenti ambiti:

- *Zona B2 - Edilizia residenziale consolidata di completamento e semintensiva;
 - *Perimetro del centro abitato;
 - *Classe di sensibilità - 2 - Sensibilità bassa;
 - *Classe di fattibilità geologica - 2a - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica;
 - *Classe di pericolosità sismica - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (amplificazioni litologiche);
 - *I subalterni 11, 12, 17 non ricadono nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 della parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.
- Inoltre, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione. Non vi sono in corso cause passive e attive.

Pratiche edilizie esaminate dal CTU

- Licenza di Costruzione n. 109 del 24.05.1960 inerente alla nuova costruzione di fabbricato adibito ad abitazione civile e negozio;
- Richiesta di autorizzazione del 27.06.1968 per la costruzione di garage retrostante l'abitazione posta in Via Brescia;
- Certificato di Abitabilità del 01.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 638 del 31.08.1968 inerente all'ampliamento del fabbricato;
- Autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria, presso l'immobile posto in Via Brescia, del 12.03.1992;
- Autorizzazione edilizia Prot. N. 1665 del 08.03.1994 inerente la ricostruzione della recinzione esistente;
- Concessione Edilizia in Sanatoria relativa a garage dell'immobile sito in Leno Via Brescia n. 13 del 11.12.1996.

Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che:

le unità immobiliari poste in Leno e oggetto della presente perizia sono sostanzialmente conformi alle concessioni amministrative, hanno destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto. Non sono presenti tavole autorizzative inerenti il sottotetto non abitabile, una parte accessibile tramite scala interna con ingresso ad ovest del fabbricato e una parte accessibile da finestra esterna tramite l'ausilio di scala esterna provvisoria.

Stato di possesso

Attualmente le unità immobiliari poste in Leno risultano essere disabitate. Inoltre, in seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate,

Direzione Provinciale di Brescia non risultano in essere contratti di locazione o di comodato, registrati dal comproprietario, inerenti le unità immobiliari site in Leno.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella Perizia Estimativa 24.1.2025 dell'Ing. Maria Pea allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Provenienza

Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto in forza di successione presentata presso l'ufficio del registro di Brescia l'1.3.2024, repertorio n.84724/8888/24, trascritta a Brescia l'11.3.2024 ai nn.10408/7313, cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità registrata a Brescia 2 il 22.12.2025 al N.68320 Serie 1T, trascritta il 22.12.2025 ai nn.61095/41880 a Brescia.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Dalla relazione notarile 3.12.2025 del notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione e successiva integrazione:

a) ordinerà la cancellazione:

- trascrizione n.7611/5186 del 21.2.2025 di sentenza di apertura liquidazione controllata.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 2.12.2025.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 2.12.2025 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Quota valore di mercato	€ 17.272,00
Prezzo Base (= valore di mercato ridotto del 15%):	€ 14.681,35
<u>Offerta Minima</u> (valida=Prezzo Base ridotto del 25%):	€ 11.011,01
Rilancio Minimo Obbligatorio:	€ 1.000,00

LOTTO 2

Quote di 1/9 di proprietà di terreni posti all'interno della zona agricola pregiata del Monte Netto, in Via Stelle.

Identificazione catastale

- Catasto Terreni, Comune di Poncarale, Foglio **2**, mapp.**19**, vigneto, Classe 1, Superficie 1260 mq, R.D. € 24,73, R.A. € 9,76;
- Catasto Terreni, Comune di Poncarale, Foglio **3**, mapp.**30**, vigneto, Classe 2, Superficie 400 mq, R.D. € 7,44, R.A. € 2,89;
- Catasto Terreni, Comune di Poncarale, Foglio **3**, mapp.**157**, seminativo, Classe 2, Superficie 4920 mq, R.D. € 34,30, R.A. € 25,41.

Confini

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa, di seguito riportati:

MAPP. 19: a nord mappale di altra proprietà, ad est mappale 140, a sud mappale 28, ad ovest mappale 18;

MAPP. 30: a nord mappale 157, ad est mappale 118, a sud mappale di altra proprietà, ad ovest mappale 29;

MAPP. 157: a nord mappale 158, ad est mappali 201 e 202, a sud mappali 29, 30, 118 e 119, ad ovest mappale 156.

Si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali per quanto riguarda i soli terreni di qualità vigneto, non essendoci gli impianti in essi.

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali per quanto riguarda il terreni di qualità seminativo.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Diritti posti in vendita

Quota di 1/9 di proprietà

Descrizione dei beni

Trattasi di terreni posti all'interno della zona agricola pregiata del Monte Netto, in Via Stelle.

Foglio 2 Particella 19

Area caratterizzata da qualità vigneto, ma attualmente ricoperta da rovi.

Foglio 3 Particella 30

Area caratterizzata da qualità vigneto, ma attualmente si presenta a prato.

Foglio 3 Particella 157

Area caratterizzata da qualità seminativo e attualmente è coltivata a grano turco.

I terreni di seguito indicati si trovano classificati nel PGT vigente:

Fg. 3 mappale 30: zona ambientale con coltivazioni pregiate;

Fg 3 mappale 157 e Fg. 2 mappale 19: parte zona ambientale e paesaggistica e parte zona ambientale con coltivazioni pregiate.
Inoltre, non esistono vincoli di destinazione e non vi sono in corso cause passive e attive.

Stato di possesso

Attualmente i terreni posti in Poncarale risultano essere non utilizzati, ad esclusione dell'area coltivata a grano turco.

Inoltre, in seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia non risultano in essere contratti di locazione o di comodato, registrati dal comproprietario, inerenti i mappali posti in Poncarale, oggetto di stima.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella Perizia Estimativa 24.1.2025 dell'Ing. Maria Pea allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Provenienza

Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto in forza di successione presentata presso l'ufficio del registro di Brescia l'1.3.2024, repertorio n.84724/8888/24, trascritta a Brescia l'11.3.2024 ai nn.10408/7313, cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità registrata a Brescia 2 il 22.12.2025 al N.68320 Serie 1T, trascritta il 22.12.2025 ai nn.61095/41880 a Brescia.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Dalla relazione notarile 3.12.2025 del notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione e successiva integrazione:

a) ordinerà la cancellazione:

- trascrizione n.7611/5186 del 21.2.2025 di sentenza di apertura liquidazione controllata.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 2.12.2025.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 2.12.2025 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Quota valore di mercato	€ 3.429,00
Prezzo Base (= valore di mercato ridotto del 15%):	€ 2.914,65
<u>Offerta Minima</u> (valida=Prezzo Base ridotto del 25%):	€ 2.185,99
Rilancio Minimo Obbligatorio:	€ 1.000,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il Liquidatore propone la cessione del lotto predetto secondo la seguente procedura.

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

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

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

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

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residen]a, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

3.l'anno e il numero della procedura;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del Liquidatore;

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

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

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

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

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

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

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura degli importi della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, esclusivamente tramite bonifico bancario di una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia S.p.A.

IBAN: **IT29V0623011203000015536126**

beneficiario: **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N.158/2023 TRIB BS**

causale: **cauzione - lotto X** (anziché X indicare 1 o 2)

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

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

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

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

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

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà la durata di 1 (UNO) giorno, con inizio a decorrere dalla data ed orario dell'Udienza di vendita e termine alla stessa ora del giorno seguente, così come indicato alla pagina 1 del presente avviso di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (minuti) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il soggetto specializzato alla vendita provvederà all'aggiudicazione al termine dell'eventuale gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO

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

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

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

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

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.

*** **

La partecipazione alla vendita implica:

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

INFORMAZIONI E VISITE

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

Per ulteriori informazioni contattare direttamente il soggetto specializzato alla vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia al tel. 030 348410 e/o visitando il sito internet www.ivgbrescia.com.

PUBBLICITA'

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

2) Notifiche di legge;

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

Brescia, 13 aprile 2026

OCC e Liquidatore
dott. Marco Passantino Negroni
e per esso l'ausiliario
Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia