

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**Liquidazione controllata N. 73/2024**

**Liquidatore: Avv. Luciano Scalvini**

**Giudice: Dott. Gianluigi Canali**

**AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA**

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE**

**Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl**

**Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Luciano Scalvini, Liquidatore della procedura in epigrafe indicata, pone in vendita la proprietà dei seguenti immobili, come di seguito descritti.

**Lotto Unico**

**Quota indivisa di 2/9 di immobile sito nel Comune di Brescia (Bs)**, in Viale Piave, 57. Trattasi di unità abitativa distribuita su due livelli fuori terra

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** con i mappali del **Fg. 150**:

- **mappale 227 sub. 5**, Z.C. 2, P. T-1, Cat. A/3, cl. 2, Consistenza 8,5 vani, rendita catastale pari a € 592,63

**Quota indivisa di 2/27 di immobile sito nel Comune di Brescia (Bs)**, in Viale Piave, 57. Trattasi di autorimessa.

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** con i mappali del **Fg. 150**:

- **mappale 228**, Z.C. 2, P. T, Cat. C/6, cl. 4, 32 mq, rendita catastale pari a € 105,77

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Gli immobili presentano un livello complessivo di manutenzione piuttosto carente. Il perito rileva che la porzione di immobile ubicata sul lato nord-est ha subito significativi danni strutturali nel 2007, riconducibili agli interventi di ristrutturazione eseguiti sull'edificio confinante di altra proprietà. A seguito di tali criticità sono state eseguite opere di messa in sicurezza mediante apposita pratica edilizia, riferita a interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento strutturale, autorizzati con Permesso di Costruire n. 53725/2011. Le opere sono state completate in data 01/10/2014 e collaudate con relazione finale del 20/10/2014. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati fenomeni di degrado, quali la presenza di muffe e distacchi di intonaco, verosimilmente riconducibili a infiltrazioni dovute sia a perdite che a umidità di risalita.

Il complesso è stato costruito in data anteriore al 1942, il perito precisa che non è possibile attestare la piena rispondenza edilizia dell'immobile, non risultando reperibili provvedimenti autorizzativi espliciti.

I beni sono pervenuti al debitore in forza di.

\* successione legittima in morte di Omissis, nato a Brescia il giorno 28 dicembre 1933 e deceduto in data 29 agosto 2015 (dichiarazione di successione registrata a Brescia 1 in data 20 giugno 2016 al n. 1166 vol. 9990 e trascritta a Brescia in data 12 agosto 2016 al n. 33642 gen. e n. 20729 part.);

**Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.**

L'immobile risulta occupato da uno dei comproprietari.

**Prezzo Base: Euro 18.000,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.000,00**

**Per il lotto il liquidatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 18.000,00.**

**Per questo motivo non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta irrevocabile d'acquisto già presentata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Matteo Negri ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.**

Il Liquidatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente poi presentarsi presso lo studio del Notaio Giovanni Posio, per la stipula dell'atto di 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.
- **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 1.000,00 oltre iva da versare alla società S-Mart S.R.L.. Le somme dovute dovranno essere versate entro il trasferimento e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.**
- 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 dall'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 10 giugno 2026 (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, stato civile, 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 della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del Liquidatore della procedura;
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;
- certificato di stato civile;
- 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 LIQ. N. 73-2024, IBAN IT64 R051 1654 5900 0000 0003 372.

**Il bonifico, con causale "Liquidazione 73/2024, versamento cauzione", 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 Giovanni Posio 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 dalle ore 12.30 del giorno 11 giugno 2026 alle ore 12.30 del 12 giugno 2026.**

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 Notaio Giovanni Posio 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 Giovanni Posio, previa autorizzazione del G.D.;

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Liquidatore Avv. Luciano Scalvini, secondo le modalità che verranno indicate entro il termine improrogabile di 90 giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del Notaio Giovanni Posio per la stipula dell'atto di vendita.

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, 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 le imposte dovute, le spese sostenute, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 1.000,00 oltre iva da versare alla società S-Mart S.R.L.. **Le somme dovute dovranno essere versate entro il 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 riguardi 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 degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi all'Avv. Luciano Scalvini e-mail [avv.scalvini@studiowsr.it](mailto:avv.scalvini@studiowsr.it) tel 03043505.

#### **PUBBLICITÀ**

Il Liquidatore provvederà a rendere pubblico il bando di vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 2) Pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- 3) Notifiche di legge;
- 4) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, lì



Il Liquidatore

Avv. Luciano Scalvini