

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Liquidazione Giudiziale IMMOBILIARE GIOVANNI S.R.L.

n. 221/2024

Giudice Delegato: Dott. Canali Gianluigi

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Maria Elisabetta Roncato

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

2° esperimento

La sottoscritta *Dott.ssa Maria Elisabetta Roncato*, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, dichiarata con Sentenza del Tribunale di Brescia, Sezione procedure Concorsuali, in data 2 Dicembre 2024,

PREMESSO CHE

il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Liquidazione giudiziale attraverso la modalità dell'asta on line, ai sensi dell'art. 213 comma 7 CCCII, avvalendosi dell'operatore professionale *GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it)*.

RENDE NOTO CHE

in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe e alla successiva modifica al programma medesimo, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it.

DESCRIZIONE

La procedura di vendita competitiva ha ad oggetto n. 5 Cantine site a Darfo Boario Terme (BS) – incrocio Via Manzoni e Via D'Annunzio - ubicate all'interno di un complesso residenziale costituito da 18 appartamenti articolati su quattro livelli fuori terra, da 19 autorimesse e 5 locali accessori (cantine) distribuiti su tre livelli. Il fabbricato originariamente era un albergo e negli anni 2000 ha subito un cambio di destinazione d'uso e ristrutturato ad uso abitativo.

I beni oggetto della procedura competitiva di vendita sono suddivisi nei n. 5 lotti, meglio identificati in calce:

Asta n.

Lotto 1 - Cantina a Darfo Boario Terme (BS)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati Sezione Urbana Comune di Darfo Boario Terme (BS):
Foglio 10 particella n. 2100 sub 14 Categoria C/2 Classe 5 consistenza mq. 3,00

Viale Alessandro Manzoni snc Piano S1 Rendita catastale euro 7,90

Prezzo Base: € 1.350,00 (euro mille trecentocinquanta/00) oltre oneri se dovuti determinato, dal valore di stima del lotto indicato in perizia, al netto dei costi e oneri ivi quantificati e dai ribassi d'asta del 25%.

Caucione: € 200,00

Rilancio minimo: € 100,00

Asta n.

Lotto 2 - Cantina a Darfo Boario Terme (BS)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati Sezione Urbana Comune di Darfo Boario Terme (BS):
Foglio 10 particella n. 2100 sub 15 Categoria C/2 Classe 5 consistenza mq. 3,00

Viale Alessandro Manzoni snc Piano S1 Rendita catastale euro 7,90

Prezzo Base: € 1.350,00 (euro mille trecentocinquanta/00) oltre oneri se dovuti determinato, dal valore di stima del lotto indicato in perizia, al netto dei costi e oneri ivi quantificati e dai ribassi d'asta del 25%.

Caucione: € 200,00

Rilancio minimo: € 100,00

Asta n.

Lotto 3 - Cantina a Darfo Boario Terme (BS)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati Sezione Urbana Comune di Darfo Boario Terme (BS):
Foglio 10 particella n. 2100 sub 16 Categoria C/2 Classe 5 consistenza mq. 2,00

Viale Alessandro Manzoni snc Piano S1 Rendita catastale euro 5,27

Prezzo Base: € 900,00 (euro novecento/00) oltre oneri se dovuti determinato, dal valore di stima del lotto indicato in perizia, al netto dei costi e oneri ivi quantificati e dai ribassi d'asta del 25%.

Caucione: € 200,00

Rilancio minimo: € 100,00

Asta n.

Lotto 4 - Cantina a Darfo Boario Terme (BS)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati Sezione Urbana Comune di Darfo Boario Terme (BS):
Foglio 10 particella n. 2100 sub 31 Categoria C/2 Classe 5 consistenza mq. 3,00

Viale Alessandro Manzoni snc Piano T Rendita catastale euro 7,90

Prezzo Base: € 1.350,00 (euro mille trecentocinquanta/00) oltre oneri se dovuti determinato, dal valore di stima del lotto indicato in perizia, al netto dei costi e oneri ivi quantificati e dai ribassi d'asta del 25%.

Caucione: € 200,00

Rilancio minimo: € 100,00

Asta n.

Lotto 5 - Cantina a Darfo Boario Terme (BS)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati Sezione Urbana Comune di Darfo Boario Terme (BS):
Foglio 10 particella n. 2100 sub 32 Categoria C/2 Classe 5 consistenza mq. 3,00

Viale Alessandro Manzoni snc Piano T Rendita catastale euro 7,90

Prezzo Base: € 1.350,00 (euro mille trecentocinquanta/00) oltre oneri se dovuti determinato, dal valore di

stima del lotto indicato in perizia, al netto dei costi e oneri ivi quantificati e dai ribassi d'asta del 25%.

Cauzione: € 200,00

Rilancio minimo: € 100,00

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso e di tutta la documentazione allegata e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Per la descrizione dei beni e delle caratteristiche di cui sopra si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima redatta dal tecnico della procedura, *Ing. Mauro Galvani*, debitamente pubblicata sul sito www.gobidreal.it, quivi da intendersi integralmente ripetuta e trascritta ai fini della individuazione dei beni e della situazione di fatto e di diritto degli stessi, nonché per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre che per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e di tutti i documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite. La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Data apertura asta: **09.06.2026 ore 15:00**

Data termine asta: **15.09.2026 ore 15:00, salvo extra time.**

MODALITÀ DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la modalità dell'offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito "www.gobidreal.it", inserire i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile.

Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gobidreal@pec.it La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo gobidreal@pec.it.

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito);
- copia del codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A. (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta);
- copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
- eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana;
- procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante;

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gobidreal.it – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da *Gobid International Auction Group S.r.l.* mediante puntata online, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group S.r.l. avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del

fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento di tutte le spese relative alla vendita, comprensive le spese degli esperimenti fino ad ora espletati.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese di vendita, ivi incluse le spese di pubblicità legale e del Buyer's Premium, con atto di Notaio designato dalla Curatela, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene anch'esse a carico dell'aggiudicatario.

I beni immobili vengono venduti liberi da gravami; eventuali costi e spese successive per la cancellazione di qualsiasi altro e ulteriore gravame saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà imputabile all'aggiudicatario la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario stesso a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non. Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

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, 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.

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) pari al 6% + Iva sul valore di aggiudicazione finale di ogni singolo lotto, spettanti alla casa d'aste Gobid Group.

PUBBLICITÀ

La pubblicità dell'avviso di vendita sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

- almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche;
- sul sito www.gobidreal.it,

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con *GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.*

Per qualsiasi informazione è possibile contattare *GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.* al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Brescia, 09.06/206

Il Curatore

Dott.ssa Maria Elisabetta Roncato


