

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 105/2023  
GIUDICE DELEGATO: Dott. Gianluigi Canali  
LIQUIDATORE: Avv. Franco Baratti

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

**Gestore della vendita:** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

**Portale del Gestore:** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

La sottoscritta **Avv. Maria Silvia Lira**, nella sua qualità di Professionista delegata ex art. 216 comma 2 CCII, nella procedura n. 105/2023 Tribunale di Brescia, visto il Programma di Liquidazione dell'attivo della procedura già predisposto ed approvato a norma dell'art. 213 CCII, vista la sua nomina giusta autorizzazione del G.D. con provvedimento in data 20.04.2026

AVVISA

della vendita del seguente compendio immobiliare, nella modalità telematica asincrona, al prezzo base e con il rilancio minimo di seguito riportato:

**Lotto unico**

appartamento quadrilocale posto al piano primo di fabbricato plurifamiliare, con cantina a piano interrato, oltre ad unità immobiliare, sempre a piano interrato, ad uso autorimessa collettiva, sito in Castelvati (BS), Via Pietro Mazzotti n. 24

**Quota indivisa di 1/2 di proprietà** dell'immobile sito nel Comune di CASTELCOVATI, censito catastalmente al Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 7

-mappale 294/12, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, RC Euro 386,05;

-mappale 294/13, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 16, RC Euro 21,48

**Quota indivisa di 1/12 di proprietà** dell'immobile sito nel Comune di CASTELCOVATI, censito catastalmente al Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 7

-mappale 294/7, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 214, RC Euro 287,36

con inerente quota di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 e ss c.c., in particolare dei seguenti mappali:

294/20 p. T-S1 (scivolo ed androne di manovra), bene comune non censibile ai subb. 7-9-11-13-15-17-19

294/21 p. S1-T-1-2 (accesso pedonale, cortile, vano scala e locale tecnico) bene comune non censibile ai subb. da 8 a 19 compresi

**Provenienza:** i beni sono pro quota pervenuti in forza di atto di compravendita in data 12 novembre 2008 n. 76406/22741 di rep. Notaio Santarpia di Orzinuovi, trascritto presso la Conservatoria di Brescia in data 21 novembre 2008 ai nn. 54130/32809.

**Autorizzazioni edilizie, conformità, vincoli e precisazioni:**

gli immobili di cui al mappale 294 subb. 12-13 risultano così censiti in forza di denuncia di variazione per divisione presentata dall'Agenzia del Territorio di Brescia in data 15 dicembre 2022 n. 278704.1/2022, a seguito della quale è stato soppresso il mapp. 294 sub. 3;

dalla relazione di stima si evince che il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è interessato dai seguenti titoli autorizzativi: Licenza di Costruzione 660 del 21.07.1973; Concessione Edilizia n. 1398 del 13.04.1987; Certificato di Abitabilità 660-1398 del 15.05.1981; ampliamento piano interrato: Concessione Edilizia n. 2343 in data 6.05.1990. Sistemazione interna appartamento: DIA prot. 3609 del 15.02.2002.

Il CTU dichiara la non regolarità edilizio – urbanistica dell'immobile per i motivi indicati a p. 19 della relazione di stima e la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

**Stato di occupazione:**

l'immobile, al momento della redazione della perizia, risultava occupato dal comproprietario non assoggettato alla LC.

**Formalità, vincoli e oneri rilevanti:**

dalla relazione notarile, alla data del 25 maggio 2026, l'immobile risultava gravato dalle seguenti formalità:

**ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di Brescia in data 21 novembre 2008 ai nn. 54131/11812;

**verbale di pignoramento immobili** trascritto a Brescia il 21 novembre 2018 ai nn. 51007/32218

**sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio** trascritta presso la Conservatoria di Brescia in data 12 dicembre 2023 ai nn. 55082/38219.

**Base d'asta:** € 40.000,00 (euro quarantamila/00)

**Non saranno ritenute efficaci offerte inferiori al prezzo base**

**Rilancio minimo** in caso di gara competitiva: € 2.000,00 (euro duemila/00).

\*\*\*

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima

redatta dal perito Geom. Signoroni del 19.09.2019, che forma parte integrante del presente bando.

Eventuali difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di acquisire una perizia di stima aggiornata rispetto a quella allegata al presente avviso e di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia di stima sopra menzionata e alla pubblicazione del presente avviso.

### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in modalità telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

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.

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

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del Gestore delle Vendite Pubbliche: dovrà essere inviata con le modalità previste dall'art.12 del DM 32/2015; dovrà essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, e quindi **entro le ore 12:00 del giorno 3 agosto 2026**. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)) si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 cpc e 12 comma 4 DM 32/15). Non sarà possibile, pertanto, avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

\*\*\*

Per le offerte presentate in modalità telematica la **cauzione, pari al 10% dell'importo offerto**, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi sul conto intestato alla procedura di Liquidazione Controllata 105/2023 presso BPER, IBAN IT49H0538711206000049329820.

Il bonifico dovrà contenere nella causale la seguente dicitura “Liquidazione Controllata 105/2023 – versamento cauzione”.

L'accredito del bonifico dovrà essere disponibile sul conto corrente della Procedura entro il termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, a pena inammissibilità dell'offerta.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale, al netto di eventuali oneri bancari, a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie indicate in fase di presentazione dell'offerta, solo a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

\*\*\*

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati, con la precisazione che quanto eventualmente non previsto dal modulo online dovrà essere riportato in un separato documento, da allegare all'offerta telematica:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'eventuale partiva Iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica, la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della procedura;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente che, in fase di presentazione dell'offerta, indichi un termine di pagamento inferiore a quello stabilito nel presente avviso, si impegna a rispettare tale termine, a pena decadenza della cauzione. L'indicazione di un termine superiore non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ritenendosi d'ufficio uniformato alle condizioni e termini di pagamento di cui al presente avviso.
- f) importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;
- g) l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha

effettuato il deposito.

Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che formula l'offerta. Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

\*\*\*

A pena inammissibilità, all'offerta telematica dovranno essere allegati:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- se l'offerente è società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a tre mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata;
- copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

\*\*\*

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul.co. c.p.c. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Le offerte “per persone da nominare”, a norma dell’art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell’ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all’art. 583, comma I, c.p.c.

#### MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L’apertura delle buste avverrà il giorno **4 agosto 2026 alle ore 12:00 e segg.**, in modalità telematica. In caso di unica offerta d’acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato, si procederà senz’altro all’aggiudicazione in favore dell’unico offerente.

In caso di più offerte valide d’acquisto, si provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che **avrà durata sino alle ore 15:00 della medesima giornata** fissata per l’apertura delle buste e l’esame delle offerte.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all’aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell’offerta.

L’aggiudicazione diverrà definitiva solo decorsi i termini di seguito indicati per la presentazione di offerte migliorative: ai sensi e per gli effetti del presente avviso di vendita, è ammessa la presentazione di offerte irrevocabili d’acquisto migliorative dopo l’aggiudicazione provvisoria. Tali offerte, per essere considerate valide, dovranno pervenire al Professionista Delegato, Avv. Maria Silvia Lira, a mezzo posta elettronica

certificata (mariasilvia.lira@brescia.pecavvocati.it), entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

In caso di mancata presentazione di offerte migliorative valide nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva.

#### SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE DI VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, antecedentemente o contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante bonifico bancario da disporsi sul conto corrente della Procedura. La "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla indicata data.

Entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso **Notaio Diego Ferrario**, con studio in Salò (BS), Via Fantoni n. 3.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale.

Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo e il trasferimento della proprietà.

**L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente all'Avv. Maria Silvia Lira l'importo relativo ai diritti d'asta, secondo il D.M. 227/2015.**

\*\*\*

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi, in assegno circolare, contestualmente al rogito notarile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui 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.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, 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, 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.

La parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti ed eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. In particolare, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

#### MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima dell'asta; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile"

Per richieste pervenute oltre tale termine, non si garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

\*\*\*

Per ogni altro aspetto qui non disposto trovano applicazione le norme civilistiche in materia.

*Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza l'Avv. Maria Silvia Lira alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e ss in materia.*

Brescia, lì 1 luglio 2026

**Avv. Maria Silvia Lira**