

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Liquidazione del Patrimonio n. 59/2020

Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina Augusta BALDISSERA

Liquidatore: Dott. Luca FUSI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

Portale del Gestore: <http://www.falcoaste>.

Il sottoscritto Dott. Luca Fusi, Liquidatore della procedura di liquidazione in epigrafe indicata,

premesso

che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

LOTTO 1

Quota di 1/3 di piena proprietà (gravata da diritto di abitazione)

= in Comune di Bagnolo Mella (BS) via Canossi, n. 26:

Appartamento con giardino al piano rialzato con autorimessa

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **Sezione NCT/15, particella 101, sub 1**, P. T, categoria A/7, cl. 1, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 503,55

- **Sezione NCT/15, particella 101, sub 2**, P. S1, categoria C/6, cl. 3, consistenza 47 mq, rendita Euro 101,95

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

L'immobile risulta gravato da fondo patrimoniale, trascritto il 28.4.2011 ai nn. 17696/10893, in forza di atto del Notaio Fernandes del 4.4.2011 avente n. di Rep. 35547/11967.

Dalla perizia agli atti si rileva che la licenza edilizia non presenta il disegno aggiornato con il piano seminterrato, costituito dall'autorimessa, e la scala interna che dal piano rialzato porta allo stesso piano seminterrato. Segnala però che sia nella licenza edilizia con cui è stata autorizzata la costruzione dell'immobile sia nel certificato di abitabilità successivo alla fine lavori è stato indicato il piano seminterrato, per cui è possibile presentare una Scia o Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare la situazione. Il costo di presentazione della pratica edilizia comprensivo di eventuali oneri e spese tecniche può essere stimato forfettariamente in euro 3.500,00. Viene rilevata inoltre la

mancata rappresentazione nelle schede catastali della scala di collegamento tra il piano seminterrato e rialzato. I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, sono quantificati in euro 1.500,00.

L'immobile è occupato dalla legittima proprietaria di altra quota e dalla madre del debitore avente il "diritto di abitazione ex lege". Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla perizia agli atti.

PREZZO BASE = Euro 48.000,00=

RILANCIO MINIMO =1.000,00=

Per il LOTTO 1 il liquidatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 48.000,00. 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.

LOTTO 2

= in Comune di Lonato del Garda (BS), Loc. BarcuZZi, via S. Anna, n. 25/B:

Monolocale con servizio igienico e locale accessorio circondato da terreno di pertinenza

- il tutto censito come segue:

Quota di 333/2000

Catasto Fabbricati

Sezione NCT/6, particella 519, p. T, categoria A/3, cl. 3, consistenza 1,5 vani, rendita 55,78

Quota di 1/6 di piena proprietà

Catasto Terreni

Fg. 6, part. 39, seminativo, cl. 3, 831 mq, R.D. Euro 3,65, R.A. Euro 4,72

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si rileva che l'immobile presenta una difformità interna che riguarda l'assenza dell'antibagno rispetto a quanto indicato ed autorizzato con l'ultima Concessione edilizia. Per eliminare la difformità riscontrata va ripristinato l'antibagno come nel progetto della concessione edilizia. Il costo dell'intervento comprensivo di eventuali oneri e spese è stimato forfettariamente in euro 3.800,00. I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, sono quantificati in euro 1.000,00.

L'immobile è nel possesso dei legittimi proprietari.

PREZZO BASE = Euro 12.800,00=

RILANCIO MINIMO =500,00=

Per il LOTTO 2 il liquidatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 12.800,00. 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 dall'Arch. Mauro Giuseppe Pelsoni ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Il Liquidatore propone la cessione secondo la seguente procedura.

CONDIZIONE DELLE 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 Paolo Cherubini, per la stipula dell'atto di vendita.

- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita, nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita.

- Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 1.000,00 (oltre IVA) per il lotto 1 e di Euro 500,00 (oltre IVA) per il lotto 2, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

- Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno poste a carico della procedura di liquidazione del patrimonio.

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

- La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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., 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 8 settembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 della procedura di liquidazione;

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 dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;
- 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 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, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario: c/o Banca Passadore intestato a "Liquidazione del Patrimonio 59/2020", IBAN: IT 93 M 03332 11200 000002412539

Il bonifico, con causale "procedura di liquidazione del patrimonio RG N. 59/2020", 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.

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://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 <https://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 durata dalle ore 16.00 del 9 settembre 2026 alle ore 16.00 del 10 settembre 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 Paolo Cherubini 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 del bene 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 direttamente al Liquidatore Dott. Luca Fusi, con studio in Desenzano del Garda (BS), Piazza Giacomo Matteotti, 26, entro 90 giorni dalla aggiudicazione, secondo le modalità indicate dal Liquidatore; se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata oltre gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. 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 venduto.

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 nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 1.000,00 (oltre IVA) per il lotto 1 e di Euro 500,00 (oltre IVA) per il lotto 2, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico della procedura di liquidazione.

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.

PUBBLICITÀ

Il Liquidatore provvederà a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della perizia;
2. pubblicazione sul quotidiano Giornale di Brescia, Brescia Oggi di un annuncio sintetico della vendita;
3. pubblicità telematica sul sito www.bresciaonline.it e 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;
4. Notifiche di legge;

Brescia,

Il Liquidatore