

ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE
Via San Zeno n.99/A
25124 - BRESCIA

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO n. 267/2012

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali
Curatore: Dott. Vittorio Salvotti

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I vendita in busta chiusa lotto 5
invito a formulare offerte migliorative

Il sottoscritto **Dott. Salvotti Vittorio**, Curatore del fallimento in epigrafe,
premessso
Che il programma di liquidazione prevede la vendita della **piena proprietà** di

Lotto n. 5:

Piena proprietà - in **Comune di TREMOSINE** - Via Faver n.8 - unità abitativa distribuita su due livelli con autorimessa ed area scoperta, il tutto censito al

Catasto Fabbricati - Fg. 60

mapp. 7444 sub 1 cat. A3 - cl. U - vani 6,5 - R.C. Euro 194,70

mapp. 7444 sub 2 cat. C6 - cl. U - mq. 17 - R.C. Euro 16,68

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, il tutto così come pervenuto alla fallita in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Bonardi rep. 32050/11864 del 22.03.1980;
- atto di compravendita del Notaio D'Argenio rep. 74981 del 20.11.1998.

Dalla relazione di stima allegata agli atti si evince che l'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in data anteriore 01.09.1967. Successivamente risulta essere stato autorizzato l'ampliamento del nucleo originario con licenza di costruzione n. 1125 del 20.03.1975. L'agibilità delle unità in esame non risulta essere stata rilasciata. Per precisazioni relative alla regolarità catastale ed urbanistica si rimanda alla pagina 29 e segg. della relazione di stima agli atti.

Con la precisazione che data l'assenza di parte delle planimetrie catastali nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Brescia e la difforme rappresentazione del fabbricato nella mappa vigente sono in corso le operazioni tecniche necessarie alla presentazione all'Ufficio delle pratiche di aggiornamento degli atti ai fini della dichiarazione di conformità catastale dei beni.

ooooo

Si evidenzia che è pendente avanti la Corte d'Appello di Brescia causa civile n. 364/2024 R.G promossa dalla moglie del fallito, la quale ha avanzato pretese per l'acquisizione per usucapione dei mappali al catasto terreni, foglio 1, mapp. 5451 e parte del mapp. 7444, sui quali insiste un lembo dell'abitazione oggetto della presente vendita, con trascrizione nei registri immobiliari della relativa domanda giudiziale. Si rileva che il processo di primo grado si è concluso con il rigetto della domanda dell'attrice e la condanna della medesima al pagamento di una somma ai sensi dell'art. 96 co. 1 e 2 c.p.c. Rimane tuttavia ineliminabile l'alea sull'esito del giudizio di secondo grado e il Fallimento non

presta ne presterà alcuna garanzia in ordine alla fondatezza o meno della domanda di acquisto per usucapione avanzata dalla consorte del fallito e trascritta sui registri immobiliari.

La partecipazione alla presente asta comporta l'accettazione del subentro nella lite ora in appello, senza alcuna possibilità per il futuro aggiudicatario di sollevare contestazioni, richiedere la risoluzione e/o l'annullamento del trasferimento del bene, la riduzione di prezzo o il risarcimento di eventuali danni. Quindi colui che vorrà partecipare alla gara subentra nella causa e non potrà sottrarsi dall'esito della lite né rivalersi sul fallimento.

ooooo

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Giuseppe Milanesi ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Visto l'art. 107 della L.F., il Curatore propone la cessione del complesso immobiliare secondo la seguente procedura.

1) Condizioni della vendita

- a) La vendita avverrà a cura del Notaio dott. Mattia Masperi, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive indicata al successivo punto 2.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio del Notaio dott. Mattia Masperi, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) **Tutte le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, voltura catastale, oneri notarili, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- e) 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.

2) Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive, in via San Zeno n.99/A a Brescia, **entro le ore 11:00 del giorno 22 SETTEMBRE 2026.**

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;

2) l'indicazione del prezzo offerto, a pena di inefficacia

Lotto n. 5: €. 150.000,00

ovvero non inferiore all'offerta irrevocabile d'acquisto già a mani del curatore;

3) assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento n. 267/12”** dell'importo della cauzione almeno pari ad Euro 20.000,00;

4) marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società con i documenti del legale rappresentante munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione.

3) Modalità della vendita

a) prezzo base di vendita pari a

Lotto n. 5: €. 150.000,00 pari all'offerta irrevocabile d'acquisto a mani del curatore;

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Dott. Mattia Masperi presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via San Zeno n.99/A **alle ore 11:00 e seguenti del giorno 24 SETTEMBRE 2026**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet www.anpabrescia.it l'orario esatto in cui verrà bandita l'asta.

In caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione. In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio di

Lotto n. 5: €. 3.000,00;

nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta già a mani della curatela;

c) le offerte di acquisto dovranno essere presentate come da punto 2). In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

d) entro **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a **“Fallimento n.267/12”** da consegnare al Curatore, Dott. Vittorio Salvotti, presso il suo studio in Gavardo, via Mangano 21 (tel. 0365.372838) o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Fallimento n. 267/12” IBAN –IT46 J086 9254 5600 4500 0452 112; se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**

e) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F., ed ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione: in tal caso si procederà

ad un nuovo esperimento di vendita;

f) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio dott. Mattia Masperi, previa autorizzazione del G.D.;

4) Pubblicità

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

- 1) Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alla pagine Internet di cui al punto 3);
- 3) pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.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 via PEC.

Brescia,

Il Curatore Fallimentare
Dott. Vittorio Salvotti