

ASSOCIAZIONE NOTARILE  
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE

Via San Zeno, 99/A, 25124 – BRESCIA Tel. 030 22.28.49

TRIBUNALE DI BRESCIA

Fallimento 165/2016 (199-22)

██████████ in liquidazione

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Vincenzo Monte

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**II Esperimento di vendita in busta chiusa**

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Monte, Curatore del fallimento in epigrafe,

**Premesso**

Che il programma di liquidazione prevede la vendita della dei seguenti beni immobili:

**compendio immobiliare sito in Comune di LOGRATO**

con accesso dalla Via Antonio Fratti n. 8 e censito nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

Comune di: LOGRATO

Sezione NCT al foglio 7

=mappale 359 sub. 2 in VIA ANTONIO FRATTI n. 8 - P. T-1, cat. D/7 RcE. 1.988,00;

361 sub. 2

821 sub. 1

=mappale 821 sub. 2 in VIA ANTONIO FRATTI n. 8 - P. T-1 cat. A/3 cl. 1 vani 14 sup.cat.mq.  
431 RcE. 412,13;

Che i beni risultano di proprietà indivisa tra il Fall. 165/216 Geo srl in liquidazione e (proprietà pari a 500/1.0000) e la signora ██████████ (proprietà paria 500/1.000), ██████████

██████████

Che la ██████████ data 5.11.2024 ha rilasciato procura speciale a favore del fallimento ██████████ in liquidazione (con autentica del notaio Mario Mistretta Rep.119960) affinché in nome, per conto ed in rappresentanza di essa mandante abbia a procedere alla vendita competitiva endofallimentare dei diritti a lei spettanti sugli immobili sopra indicati, alle condizioni indicate nella Procura citata e alla convenzione sottoscritta tra le parti in data 17.06.2024.

Il compendio immobiliare è inserito nella zona sud del centro storico del Comune di Lograto in ottima posizione residenziale ben servito da strutture viarie e nelle vicinanze si trovano i principali servizi pubblici. Gli immobili si raggiungono dalla via Fratti e gli attuali accessi carraio e pedonale avvengono da un ampio cancello che immette nel mappale n°360 del foglio 7, di proprietà di terzi. Nell'atto di compravendita

relativo alla porzione di fabbricato che confina con il mappale 360 si evince che i dante causa specificavano che “la parte venditrice vende senza alcun diritto di passaggio e la parte acquirente provvederà a crearsene uno”. Gli immobili confinano per un lungo tratto con la via Pubblica e hanno la possibilità di ricavarli altri accessi verso la via pubblica non risultando interclusi.

Una volta percorso parte del mappale 360 si raggiunge la corte dove si trovano strutture un tempo utilizzate per l'attività agricola di allevamento e in parte a residenza, presentandone le caratteristiche tipologiche e storiche dell'impianto originario. I corpi di fabbrica sono presenti sui lati nord e sud del complesso e sono così distribuiti: a nord, lungo la via pubblica, si trova un ampio blocco costituito da una stalla al piano terra con porticato antistante sostenuto da pilastri in mattoni e il fienile al piano primo. Sempre sul confine a nord in continuità con il precedente si trova un fabbricato con altezza ridotta con ampio porticato antistante a destinazione residenziale. Sul confine a sud si trovano due ampi porticati con copertura lignea a capanna a sempre con pilastri di mattoni a vista e pareti di tamponamento verso il confine con due ripostigli.

Complessivamente gli immobili si trovano in stato di abbandono e di avanzato degrado, anche strutturale.

**Regolarità edilizia e urbanistica del bene**, dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, destinazione urbanistica: gli immobili, nella loro consistenza originaria, sono stati edificati in data anteriore al 1° Settembre 1967.

**Destinazione urbanistica:**

gli immobili sono inseriti nelle zone omogenee del PGT:

- Edifici dei nuclei di Antica Formazione N.A.F.;
- PR06 “via Fratti” ex Cascina Chiappini.

e soggetti agli articoli 19 e 19.4 delle Norme Tecniche di Attuazione Comunali. In particolare oltre a norme generali riguardanti i nuclei di antica formazione la zonizzazione prevede l'attuazione di un Piano di Recupero.

Gli immobili possono essere sottoposti ad un processo autorizzativo, tramite ristrutturazione edilizia con mantenimento della SLP e dell'altezza all'esistente, destinazione d'uso con la possibilità di utilizzare 1/3 del volume per destinazioni commerciale/terziario ed il restante a destinazione residenziale. Il reperimento degli standard a parcheggio possono essere monetizzati sino al 50% e possono essere collocati nel sottosuolo.

Si rimanda agli estratti degli articoli riguardanti gli immobili e le schede di analisi, catastale, tipologica, coerenza architettonica, modalità di intervento, per una valutazione delle altre norme e/o prescrizioni contenute.

Gli immobili sono di interesse storico-tipologico ma non sono sottoposti a particolari vincoli.

Rispondenza catastale: il **Perito** esprime la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile. Le schede sono sostanzialmente sovrapponibili alla situazione attuale

\*\*\*\*\*

Visto l'art.107 della L.F., il Curatore propone la cessione delle unità immobiliari di cui sopra secondo la seguente procedura:

## 1) Condizioni della vendita

- a) La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Mario Mistretta, mediante presentazione di offerte irrevocabili, in busta chiusa, 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 ogni altro onere inerente e presentarsi (personalmente o a mezzo procuratore speciale) presso lo studio del Notaio Dott. Mario Mistretta, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Curatore provvederà a richiedere al Giudice Delegato la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) **Le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, 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) Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico del fallimento;
- f) 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) Modalità di presentazione delle 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, 99/A, Brescia, **entro le ore 11:00 del giorno 17 GIUGNO 2025.**

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**, che non potrà essere inferiore a

**LOTTO 1 € 360.000,00\***

*\*saranno ritenute valide anche le offerte inferiori al prezzo base nel limite del 25% ai sensi dell'art. 571 c.p.c. modificato con il D. Lgs 27 giugno 2015 n. 83, convertito in legge il 06 agosto 2015 n. 132 fino al prezzo minimo di €. 270.000,00.*

3) assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 165/16"** dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e fotocopia dello stesso.

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 1 € 360.000,00\***

*\*saranno ritenute valide anche le offerte inferiori al prezzo base nel limite del 25% ai sensi dell'art. 571 c.p.c. modificato con il D. Lgs 27 giugno 2015 n. 83, convertito in legge il 06 agosto 2015 n. 132 fino al prezzo minimo di € 270.000,00.*

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

b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Dott. Mario Mistretta presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via San Zeno, 99/A, a partire dalle ore 10:00 e seguenti del **giorno 19 GIUGNO 2025**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) l'orario 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 1 € 5.000,00**

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 depositata per prima;

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 **90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a **"Fallimento n. 165/2016"** da consegnare al Curatore, dott. Vincenzo Monte, presso il suo studio in Via Armando Diaz n.9 (tel. 030.2410911); **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, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), 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. Mario Mistretta, previa autorizzazione del G.D.

#### 4) Pubblicità

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

- 1) pubblicità telematica sul Portale Vendite Pubbliche (PVP).
- 2) pubblicità telematica sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it), dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verranno messe a disposizione la citate perizie di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 3) pubblicazione sul quotidiano Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alla pagina Internet di cui al punto 2);
- 4) Notifiche di legge a mezzo PEC.

Brescia, 30 aprile 2025

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Vincenzo Monte

