

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO N. 180/2021

Curatore: Dott. Michele Cattaneo

Giudice: Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera

* * *

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

VII ESPERIMENTO - BIS

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>

LOTTO UNICO

piena proprietà degli immobili siti in Comune di Mantova (MN), Località Te Brunetti, angolo Via Donati/Via de Mori, costituiti da terreno edificabile, il tutto censito come segue:

Catasto Terreni

- **Foglio 82, mappale 424**, SEMIN ARBOR, cl. 3, mq 1891, R.D. 13,99 Euro, R.A. 12,70 Euro.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'area è inserita nell'Ambito D23 "Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati", ovvero all'interno del P.A. "Te Brunetti", approvato con D.G.C. n. 176/2006 e D.G.C. n. 24/2007. L'area si contraddistingue come "Lotto E" del succitato PL "Te Brunetti"; la stessa ha una superficie fondiaria di 1.959 m², a cui viene assegnata una Superficie Lorda max di 2.051m², un Rapporto di Copertura del 50% ed un Rapporto di Occupazione del 60%.

Si segnala che risulta formalizzata la richiesta di parere preliminare per la realizzazione di 12 villette unifamiliari, ricomprendenti il mappale 424 e parte del mappale 422 di altra ditta. Suddetta pratica è stata registrata con il n. EDI/2018/00602/P.P. Con comunicazione P.G. n. 37740/2018 del 28.06.2018 l'intervento proposto veniva dichiarato compatibile con le previsioni urbanistiche comunali, fatti salvi i pareri degli Enti di competenza e fatte salve le necessarie verifiche.

L'area ricade nella perimetrazione indicata come "Buffer zone Unesco"; la classe di sensibilità paesaggistica viene definita alta. Il terreno risulta anche interessato dalla "Tutela idrogeologica per altra vulnerabilità" prevista dal P.C.T. del Parco Regionale del Mincio e dal P.A.I. – "Fascia Fluviale C." Infine il terreno risulta interessato dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto" – Banca dati del D.U.S.A.F. Regione Lombardia.

L'immobile risulta interessato da convenzione urbanistica per piano di lottizzazione stipulata con il Comune di Mantova con atto in data 8 novembre 2006 n. 39967/8729 di rep. Notaio Vaini, trascritto a Mantova il 17 novembre 2006 ai n.ri 19428/10695.

Si segnala che in data 11 dicembre 2025 il Curatore ha ricevuto comunicazione dell'avvio del procedimento di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio da parte del Comune di Mantova (Prot. P.G. 74762/2022), per una superficie presunta di 315 mq su un totale di 1.891 mq dell'intera particella, finalizzato alla realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria all'incrocio fra via Donati e via De Mori e alla riqualificazione del tratto di via De Mori, nell'ambito della variante urbanistica per l'adozione e approvazione del Piano attuativo PA 8 in variante al Piano di Governo del Territorio.

Il procedimento espropriativo comporterà il riconoscimento di un'indennità di esproprio stimata in Euro 49.858,33 per la porzione di terreno interessata (315 mq).

OFFERTA

Offerta Minima: Euro 58.982,40

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 2.000,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Matteo Negri, ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Visto l'art. 107 il Curatore propone la cessione degli immobili 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 ex art. 108 L.F., nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 2.000,00 oltre IVA, 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. L'acquirente dovrà corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo agli oneri di custodia pari al 5,5% del prezzo netto di aggiudicazione oltre IVA su tali oneri, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA. Gli oneri dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

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

- 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/difformità 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 3 marzo 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 del fallimento;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l’indicazione del Curatore del fallimento;

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 (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);
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 minorenne, 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 intestato a **FALL. 180/2021 FALCON GENERAL CONTRACT S.R.L., IBAN: IT 98 R 05696 11202 000004692X34;**

Il bonifico, con causale "Fallimento n. 180/2021, versamento cauzione Te Brunetti", 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata dalle ore 12.30 del 4 marzo 2026 alle ore 12.30 del 5 marzo 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 dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso, da parte del Curatore 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 Curatore, entro **90 giorni** dalla aggiudicazione, secondo le modalità indicate dallo stesso; **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.

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art.108 L.F, 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 e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 2.000,00 oltre IVA, 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. L'acquirente dovrà corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo agli oneri di custodia pari al 5,5% del prezzo netto di aggiudicazione oltre IVA su tali oneri, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA. Gli oneri dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

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.

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima dell'asta con il personale della società Parva Domus S.r.l. – telefono 035/4284671, e-mail: visite@gruppoavacos.it, previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso. La richiesta di visita potrà essere altresì inoltrata attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche. Per richieste pervenute oltre il termine di cui sopra, Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

*** **

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.



4) Pubblicità



Il curatore 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 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 Curatore Fallimentare

