

Giudice Delegato: Dott. Luca Perilli
Curatore: Dott.ssa Veronica Bertoglio

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**Il esperimento di vendita****ASTA ASINCRONA**

(Gestore: Astalegale.net S.p.a.)

La sottoscritta Dott.ssa Veronica Bertoglio, curatrice del fallimento in epigrafe indicato,

P R E M E S S O

Che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

LOTTO UNICO (lotti 1/2/3/4 della perizia di stima)**Quota di ¼ di proprietà**

In **Comune di BRESCIA** - Via Benacense n.13.

Trattasi, ex perizia, di:

appartamento di sette locali posto a piano rialzato con garage doppio a piano terra facente parte di un fabbricato di cinque piani;

- appartamento di quattro locali posto a piano primo facente parte di un fabbricato di cinque piani;

- appartamento di quattro locali posto a piano primo con un ulteriore locale con servizio nel sottotetto ed un autorimessa a piano terra facente parte di un fabbricato di cinque piani;

- laboratorio al piano terra facente parte di un fabbricato di cinque piani,

il tutto censito al:

Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 140

mapp. 55 sub. 3 cat. A/7 - cl. 4 - vani 11 - R.C. Euro 2.016,76

mapp. 133 sub. 1 cat. C/6 - cl. 3 - mq. 27 - R.C. Euro 76,69

mapp. 55 sub. 5 cat. A/7 - cl. 4 - vani 7 - R.C. Euro 1.283,40

mapp. 55 sub. 4 cat. A/7 - cl. 4 - vani 8 - R.C. Euro 1.466,74

mapp. 133 sub. 2 cat. C/6 - cl. 3 - mq. 13 - R.C. Euro 36,93

mapp. 55 sub. 6 cat. C/3 - cl. 7 - mq. 45 - R.C. Euro 127,82

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto in forza di atto di donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto del 14.06.2006 nn.33994/19984 rep. Notaio Zampaglione e successiva riunione di usufrutto e nuda proprietà a seguito della morte del donante in data 28.12.2022. Si rileva che non è ancora trascorso il termine ventennale dalla stipula dell'atto di donazione.

Si precisa che la restante quota di 3/4 - pervenuta ai comproprietari con il medesimo atto - non è oggetto di vendita e pertanto le formalità di cui è gravata (ipoteche legali, decreto di sequestro conservativo e ipoteche conc. amministrativa/riscossione) non verranno cancellate dal Giudice Delegato.

Dalle ispezioni ipotecarie agli atti risultano le seguenti trascrizioni a carico degli immobili:

- Trascrizione del 30.10.1984 nn.25325/18791: convenzione per regolamento di confini;
- Trascrizione del 28.06.2003 nn.30893/18928: costituzione diritti reali a titolo oneroso;
- Trascrizione del 16.10.2019 nn.44758/28049: sentenza dichiarativa di fallimento.

Solo di questo ultimo gravame, il giudice delegato ordinerà la cancellazione.

Dalla relazione di stima si evince che il fabbricato costruito in data anteriore al 1967 è

interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza per opere edilizie, rilasciata dal Comune di Brescia con il protocollo n.4430 del 1962;
- Concessione edilizia in sanatoria del 17.03.1994 – boll.n.10031/86 – P.G. n.2959/86 rilasciata dal Comune di Brescia.

Il perito ha rilevato:

- per i mappali 55/3 e 133/1 la regolarità sia edilizio-urbanistica che catastale (cfr. pagine 10-11 perizia);
- per il mappale 55/5 la non regolarità sia edilizio-urbanistica che catastale (cfr. pagine 24-25 perizia);
- per i mappali 55/4 e 133/2 la regolarità sia edilizio-urbanistica che catastale (cfr. pagine 38-39 perizia);
- per il mappale 55/6 la non regolarità sia edilizio-urbanistica che catastale (cfr. pagine 51-52 perizia).

Nel complesso il cespite risulta in sufficienti condizioni sia funzionali che estetiche per l'età edificatoria.

Gli immobili risultano attualmente occupati.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Gozzoli Stefano 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 incaricato Dott. Roberto Forino, Notaio in Brescia, domiciliato presso l'Associazione Notarile di Brescia, mediante procedura competitiva nella forma della vendita telematica asincrona pura di cui all'art. 2, c. 1, lett. h del D.M. 26.2.2015, n. 32. Pertanto gli offerenti potranno presentare SOLO telematicamente le offerte irrevocabili d'acquisto.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Dott. Roberto Forino, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e le spese di vendita, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) Si precisa che il Giudice Delegato ovvero il Curatore possono in ogni momento sospendere le operazioni di vendita rispettivamente ex art. 108 ed ex art. 107 L.F.
- e) **Tutte 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, APE, oneri notarili, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita. Inoltre si prevede che debba essere riconosciuto in favore dell'Istituto Commissionario R&M servizi giudiziari srl in caso di aggiudicazione una percentuale del 5% del prezzo di aggiudicazione e comunque non inferiore ad Euro 500,00 oltre oneri accessori;**
- f) Le spese relative alla piattaforma telematica e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno a carico della procedura così come le spese relative a tutte le pubblicazioni;
- g) 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 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.

2) OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del giorno 15 dicembre 2025** con le modalità riportate al punto 3).

Prezzo base di vendita pari ad **euro 196.250,00**

con la possibilità di presentare offerte ridotte fino a un massimo del 20% rispetto al prezzo base sopra indicato ossia, per un minimo di euro 157.000,00 (importo arrotondato) oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni.

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno OBBLIGATORIAMENTE essere allegati alle offerte (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora venisse allegata un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione all'indirizzo mail info@anpebrescia.it con oggetto numero procedura - nome aggiudicatario - data asta).
 - Per i *cittadini stranieri* è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
 - 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;
- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Gli interessati all'acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

- Se l'offerta è formulata da *più persone*, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.
- In caso di offerta presentata da *ente commerciale* e non, visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- Per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente: CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA FILIALE DI CONCESIO - IBAN IT30U0869254411023000233052 (c/c della procedura), di un importo a titolo di cauzione pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**;
- Bollo elettronico.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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 <http://pst.giustizia.it>.

3) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**.

Il Gestore della vendita telematica è: **Astalegale.net S.p.a.**

Per partecipare ad una vendita telematica gli interessati dovranno presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia.

A tal fine, dovranno:

1. accedere via internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://Portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
2. dare lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. dare lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. **È fortemente consigliato visionare il breve video tutorial** predisposto dal Ministero di Giustizia e disponibile al seguente link <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page>.

4. prendere visione del Manuale delle “modalità operative dei servizi”, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto, attraverso tali codici, verrà identificato all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 06 36 20 95 00 o scrivere all'indirizzo servizioaste@notariato.it .

Il professionista delegato potrà inviare messaggi o comunicazioni a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni.

4) VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **16 dicembre 2025 ore 10:30** il notaio Dott. Roberto Forino effettuerà “**l'esame delle offerte**” utilizzando il sistema informatico del Gestore Astalegale.net S.p.a.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara telematica di offerte tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

4.1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta non sarà accolta;
- c) in caso di mancata connessione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo;
- d) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

4.2) Nell'ipotesi di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:

Si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) utilizzando come prezzo base quello più elevato risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute.

Le offerte giudicate regolari consentiranno al delegato di abilitare l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica che avrà pertanto fornito via pec a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

L'aumento minimo del **rilancio** è previsto in misura pari ad **euro 2.000,00**:

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà la **durata di sette giorni, dal 16 dicembre 2025 al 23 dicembre 2025 e terminerà alle ore 12:00 del giorno di scadenza** fatto salvo il caso di extra time di seguito regolato.

4.3) Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- d) in caso di mancata connessione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo;
- e) La partecipazione implica da parte degli offerenti l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- f) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

4.4) Extra time/prolungamento gara

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti da parte del professionista delegato avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5) SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

5.A) Entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, accreditando l'importo sul conto corrente intestato alla procedura; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**

5.B) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Roberto Forino, previa autorizzazione del G.D.;

5.C) 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 a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto per ciascun lotto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta;

5.D) per informazioni sulla situazione occupazionale degli immobili oggetto della presente vendita è necessario contattare l'Istituto Commissionario R&M servizi giudiziari srl con sede a Brescia in via Triumplina n.148/I – tel. 030/3543873, mentre per la richiesta di visita, dovrà essere formulata esclusivamente mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sarà gestita sempre dell'Istituto Commissionario nel rispetto del programma di liquidazione.

6) PUBBLICITÀ

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

- 1) Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 2) pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net 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;

3) notifiche di legge via PEC.

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- **la lettura della relazione peritale;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.**

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Brescia,

Il curatore
Dott.ssa Veronica Bertoglio