



TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO N. 307/2004

Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera

Curatore: Dott. Goffredo Barbi

* * * * *

ASTE
BANDO DI VENDITA



Il sottoscritto Dott. Goffredo Barbi, Curatore del fallimento in epigrafe indicato, pone in vendita:

LOTTO UNICO:

Quota di ½ di Nuda proprietà e Quota di ½ di piena proprietà di villetta a schiera di testa disposta su un unico piano con accesso da corte comune e autorimessa di pertinenza ubicata in Comune di Trenzano (BS), Via Donatori Di Sangue, 14:

Catastralmente identificati

Catasto Fabbricati:

Foglio NCT/11,

- **Particella n. 104, Sub. 501**, P. T, Cat. A/7, Cl. 2, cons. 5,5 vani, Rendita €. 298,25.
- **Particella n. 104, Sub. 506**, P. T, Cat. C/6, Cl. 2, cons. 20 mq, Rendita €. 27,89.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio tra cui:

Foglio NCT/11,

- **Particella n. 104, Sub. 507**, P. T, BCNC

Dalla perizia agli atti si segnala che risulta inesatta l'attuale intestazione in catasto.

Dalla perizia agli atti si sono rilevate le seguenti difformità:

1 – una stanza e una porzione del disimpegno sono stati annessi all'unità immobiliare adiacente, non oggetto di procedura;

2 - il locale cucina soggiorno doveva essere in realtà l'autorimessa e pertanto anche dove oggi sono realizzati l'ingresso e la finestra di areazione, nello stato autorizzato era presente la saracinesca d'ingresso all'autorimessa;

3- nel locale giorno, la parete di divisoria tra cucina e soggiorno è stata abbattuta fino ad una altezza di 110 cm.

4- in adiacenza all'autorimessa risulta un porticato da eliminare o sanare.



Il costo per sanare le difformità edilizie rilevate dal perito è stimato in euro 5.000,00, per aggiornare la banca dati catastale, a seguito della sanatoria, sarà necessario depositare una variazione con un costo complessivo di euro 2.500,00.

Al fine di ripristinare la situazione di cui alla scheda catastale sub. 501, sarà necessario eseguire delle opere edili per demolire la parete creata per dividere il disimpegno della zona notte e la parete che in zona giorno va a creare il locale lavanderia accessibile dall'esterno. Infine, sarà necessario andare a tamponare l'apertura creata nell'u.i. adiacente sub. 503 che ha consentito la connessione tra le due uu.ii. Queste opere possono incidere per un totale di euro 5.000,00 compreso Iva di legge.

Anche per quanto riguarda la corte privata sub. 506 esiste un porticato in metallo da demolire e smaltire per un costo stimato di Euro 5.00,00 comprensivo di Iva di legge.

CONDIZIONI DELL'OFFERTA

Prezzo base d'asta: Euro 104.410,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.000,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative redatte dal Geom. Alberto Simonelli ed allegate agli atti, che formano parte integrante del presente bando e alle quali si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Visto l'art.107 il Curatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

1) Condizioni della vendita

- a) La vendita avverrà a cura del Notaio Dott. Giovanni Posio, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso il Suo domicilio eletto in S-Mart Srl in Brescia, Via Solferino n. 24D.

b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inherente e presentarsi presso lo studio del Notaio Dott. Giovanni Posio, 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) 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 2.500,00 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. Il prezzo offerto si intende oltre imposte di legge.

- 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) Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso il domicilio del Notaio Posio, eletto presso S-Mart Srl, Via Solferino, 24, Brescia, **entro le ore 12.00 del giorno 28 gennaio 2026.**

Sulla busta dovrà essere indicato, dal notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del Giudice Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

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) sommaria descrizione del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

4) un assegno circolare, non trasferibile, intestato a “**FALLIMENTO N. 307/2004**” dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita.

La cauzione sarà invece incamerata a titolo di danno in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita;

5) 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 ad

€. 104.410,00

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. Giovanni Posio presso il Suo domicilio eletto in S-Mart Srl, Via Solferino n. 24, Brescia, alle **ore 12.30 e seguenti del giorno 29 gennaio 2026**; 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 Euro 1.000,00**;

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 presso il domicilio del Notaio;

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, assegno circolare intestato a “**FALLIMENTO N. 307/2004**” da consegnare al Curatore, Dott. Goffredo Barbi, presso il suo studio in Brescia, Vicolo Stazione n. 11 (tel. 030.2400295), **ovvero tramite bonifico bancario effettuato sul c/c intestato alla procedura; 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. Giovanni Posio, previa autorizzazione del G.D.;

g) le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inherente sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le spese inherenti cancellazioni di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni, che saranno poste a carico del fallimento.

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) pubblicità telematica sul sito 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;
- 3) Pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita;
- 4) Notifiche di legge;

Brescia,

Il Curatore Fallimentare
Dott. Goffredo Barbi

