

**ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**

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

**TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO 87/2021 (71-26)
XXXXXXXXXXXXXX**

Giudice: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Diego Savani

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I VENDITA IN BUSTA CHIUSA**

Il sottoscritto Dott. Diego Savani, curatore del fallimento in epigrafe,

visto

il programma di liquidazione agli atti, dispone la vendita dei seguenti beni:

LOTTO 1

Piena proprietà.

In **Comune di CAPRIOLO (BS)** - Largo Ochi n.9.

Trattasi di appartamento quadrilocale posto a piano terzo con autorimessa e cantina facente parte del Condominio Ochi, il tutto censito

al **Catasto dei Fabbricati** – Sez. NCT - con i mappali del **Fg. 13**

68 sub. 513, cat. A/2 classe 4 vani 5,5 R.C. € 383,47

68 sub. 507, cat. C/2 classe 2 mq. 3 R.C. € 3,87

68 sub. 31, cat. C/6 mq. 16,5 R.C. € 27,89

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto alla procedura fallimentare in forza di atto di compravendita del 11.06.2007 n. 18165 rep. Notaio Ambrosetti Sergio. Il predetto atto risulta annotato di sentenza di inefficacia totale a favore del fallimento, resa a seguito di domanda giudiziale di revocatoria trascritta in data 05/02/2010 ai nn. 4865/2608 di Reg. Part./Gen., la quale ne garantisce la piena e legittima proprietà in capo alla procedura. Si precisa che la suddetta domanda giudiziale non verrà cancellata

Il fabbricato di cui fanno parte l'appartamento e la cantina è stato edificato in forza di:

1. Pratica edilizia n. 40/1955;
2. Concessione edilizia 2622/1995 rilasciata il 19/01/1996;
3. Denuncia di inizio Attività 3633/2000.

Il perito ha dichiarato che:

- l'appartamento oggetto della presente vendita **non risulta conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico** allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo. Risulta infatti autorizzato uno spazio sottotetto con destinazione a soffia comune (deposito), privo di impianti e di tramezzature distributive e con altezze interne diverse rispetto a quelle attuali, inferiori di circa un metro rispetto a quelle rilevate. Le difformità non risultano sanabili.

- la cantina oggetto della presente vendita **non risulta conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico** allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo. Non è stata valutata la sanabilità o meno

della difformità;

- l'autorimessa oggetto della presente vendita **risulta conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico** allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo (Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996).

Per i dettagli si rinvia alla perizia di stima agli atti (pagine da 19 a 25).

Il tecnico ha dichiarato la regolarità catastale di tutti e tre i beni.

Gli immobili sono liberi.

LOTTO 2

Piena proprietà.

In **Comune di CAPRIOLO (BS)** - Largo Ochi n.9.

Trattasi di autorimessa singola posta a piano seminterrato, il tutto censito

al **Catasto dei Fabbricati** – Sez. NCT - con i mappali del **Fg. 13**

68 sub. 33, cat. C/6 mq. 16,5 R.C. € 26,03

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto alla procedura fallimentare in forza di atto di compravendita del 11.06.2007 n. 18165 rep. Notaio Ambrosetti Sergio. Il predetto atto risulta annotato di sentenza di inefficacia totale a favore del fallimento, resa a seguito di domanda giudiziale di revocatoria trascritta in data 05/02/2010 ai nn. 4865/2608 di Reg. Part./Gen., la quale ne garantisce la piena e legittima proprietà in capo alla procedura. Si precisa che la suddetta domanda giudiziale non verrà cancellata.

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996 .

Il perito ha dichiarato che l'autorimessa oggetto della presente vendita **risulta sia conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico** allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo sia regolare a livello catastale.

L'immobile è libero.

LOTTO 3

Piena proprietà.

In **Comune di CAPRIOLO (BS)** - Largo Ochi n.9.

Trattasi di posto auto scoperto ricavato al piano terra in cortile adibito a parcheggio, il tutto censito

al **Catasto dei Fabbricati** – Sez. NCT - con i mappali del **Fg. 13**

68 sub. 11, cat. C/6 mq. 17 R.C. € 26,95

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto alla procedura fallimentare in forza di atto di compravendita del 11.06.2007 n. 18165 rep. Notaio Ambrosetti Sergio. Il predetto atto risulta annotato di sentenza di inefficacia totale a favore del fallimento, resa a seguito di domanda giudiziale di revocatoria trascritta in data 05/02/2010 ai nn. 4865/2608 di Reg. Part./Gen., la quale ne garantisce la piena e legittima proprietà in capo alla procedura. Si precisa che la suddetta domanda giudiziale non verrà cancellata.

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996 .

Il perito ha dichiarato che l'autorimessa oggetto della presente vendita **risulta sia conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico** allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo sia regolare a livello catastale.

L'immobile è libero.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa 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 procedura come di seguito descritta.

1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1.A) La vendita avverrà a cura del notaio Dott. Francesco Ambrosini mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE) come da modalità indicate al successivo punto 2.
- 1.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. Francesco Ambrosini, per la stipula dell'atto di vendita.
- 1.C) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- 1.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, voltura catastale, oneri notarili, cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- 1.E) L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente all'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, il corrispettivo relativo ai **diritti d'asta**. Tale importo deve essere versato a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre la data fissata per il trasferimento di proprietà.
- 1.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.

2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a **Brescia in Via San Zeno 99/A** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 27 ottobre 2026**. Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno OBBLIGATORIAMENTE essere allegati alle offerte:

- **in caso di offerente persona fisica:**
 - domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione "modulistica";
 - marca da bollo da Euro 16,00;
 - assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a **"Fallimento n. 87/2021"**; **pari al 10% del prezzo offerto.**

Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati

anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179c.c. allegandola all'offerta.

L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

- **in caso di offerente persona giuridica/ente:**

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a **"Fallimento n. 87/2021"; pari al 10% del prezzo offerto.**

Denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri). In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

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;

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., con procura speciale notarile.

3 - MODALITÀ DELLA VENDITA

3.A) prezzo base di vendita pari a

LOTTO 1: €. 114.725,00;

LOTTO 2: €. 14.000,00;

LOTTO 3: €. 6.000,00;

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

3.B) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio Dott.

Francesco Ambrosini presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive a Brescia in Via San Zeno 99/A, alle ore 11:00 del giorno 29 OTTOBRE 2026;

- 3.C)** In caso di unica offerta valida si procederà all'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: €. 2.000,00;

LOTTO 2: €. 200,00;

LOTTO 3: €. 100,00;

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.

In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

- 3.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. 87/2021**" da consegnare al curatore Dott. Diego Savani;

- 3.E)** **Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**

- 3.F)** 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;

- 3.G)** **per visionare gli immobili** oggetto del presente avviso di vendita è necessario effettuare la richiesta telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Per altre informazioni contattare il curatore Dott. Diego Savani (030/3702937)

- 3.H)** avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Francesco Ambrosini, previa autorizzazione del G.D.

4 - PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà a rendere pubblico l'esperimento di vendita tramite:

- 4.A)** Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

- 4.A)** 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;

- 4.B)** 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.***

Brescia, lì

Il Curatore Fallimentare
Dott. Diego Savani