

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

IV Sezione Civile Fallimentare

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 122/2023

e

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 899/2019 R.G.E. riunita alla Procedura Esecutiva n. 265/2022

R.G.E.

*** * ***

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

III ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

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

I sottoscritti dott.ssa Graziella Canditti, nominata liquidatore nell'ambito della liquidazione controllata sopra indicata, domiciliata per la carica presso S-Mart, Via solferino n. 24

e

Avv. Manuela Acquaroli, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 24 maggio 2023, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliata per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

premesso

che il programma di liquidazione e l'ordinanza prevedono la vendita di:

Lotto Due

= in Comune di Desenzano del Garda (BS), Via Fratelli Bandiera n. 17-19:

- Villa singola disposta su tre piani fuori terra e uno interrato con corte di pertinenza e area a verde

il tutto censito come segue:

in Catasto Fabbricati di detto Comune

Piena proprietà

Sez. NCT, Fg. 13

- mappale 159 sub. 5 - piano S1-T-1-2 - cat. A/7 - classe 3 - consistenza vani 11,5 – rendita €.

1.722,38.

in Catasto Terreni di detto Comune

Quota di ½ di proprietà

- **mappale 160** – orto irrig. – ha. 0.01.30 – R.D. Euro 2,55 – R.A. Euro 1,34

Dalla perizia si evidenzia che il lotto edificato e l'area a verde limitrofa corrispondono a due mappali catastalmente distinti. Il fabbricato e la corte circostante (identificato in colore rosso nella planimetria in perizia) corrispondono al mappale 159 del fg.13 di C.T. mentre l'area a verde in lato sud al fabbricato (identificata in colore azzurro nella planimetria in perizia) corrisponde al mappale 160 del Fg.13 di C.T.. Tale precisazione risulta necessaria in quanto **l'area identificata con il mappale 160 viene posta in vendita per la sola quota di ½ di proprietà; pertanto, per la restante quota non sarà oggetto di alienazione in questa sede.**

Si evidenzia altresì che l'autorimessa interrata realizzata in occasione dell'intervento di ristrutturazione del fabbricato negli anni '90 risulta edificata sia nel sottosuolo di pertinenza sia del mappale 159 sia, in parte, del mappale 160.

L'immobile è disabitato da diversi anni e si presenta in stato di abbandono. È stato oggetto di allagamento a causa del mancato funzionamento delle pompe di scarico delle acque piovane nell'interrato. L'allagamento ha reso necessario l'intervento dei VV.FF. e il ripristino di un sistema di scarico provvisorio. La permanenza di umidità nelle murature dovuta all'allagamento ha provocato danni irreparabili nelle finiture e nelle dotazioni impiantistiche sia del piano interrato sia ai piani superiori. Gli intonaci risultano compromessi; le pareti al piano interrato e terra sono completamente ricoperte di muffa; ampie zone di muffa sono presenti anche ai piani superiori. Tutte le porte in legno al piano interrato hanno subito danni irreparabili a seguito del rigonfiamento dovuto all'immersione in acqua. Il perito segnala inoltre problematiche alle terrazze e ai balconi che risultano danneggiati nella piastrellatura e ritiene necessario il completo ripristino delle stesse. Danneggiamenti risultano visibili anche nelle pavimentazioni in legno ai piani superiori in particolare in adiacenza alle porte finestre di accesso alle terrazze dove risultano presenti rigonfiamenti a causa di infiltrazioni.

Relativamente alle difformità relative alle planimetrie e i titoli autorizzativi con lo stato di fatto si rimanda alla perizia agli atti.

L'importo per le regolarizzazioni edilizie e catastali e dei costi per le opere di manutenzione e ripristino dei luoghi sono stati detratti al valore di stima.

L'immobile è soggetto a vincoli urbanistici e paesaggistici (Vincolo ambientale Bellezze di

Insieme D.lgs 42/2004, ex L. 1497/39)

Il tutto come pervenuto in forza di:

- atto di compravendita dell'11 aprile 1994 n. 68285 di rep. Notaio Treccani, trascritto a Brescia il 5 maggio 1994 ai nn. 11772/8526 di formalità.

- atto di riconoscimento dell'intervenuto acquisto per usucapione del 12 maggio 2025 Rep. 39697/21696 Notaio Camardella, trascritto il 23 maggio 2025 ai nn. 23672/16340.

Il fabbricato originale risale ad una data di costruzione antecedente al 1.9.1967, ed è stato in seguito oggetto di lavori di ristrutturazione e trasformazione a partire dal 1995, in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia del 21/07/1995 Prot. 7405 Pratica Edilizia n. 659/94

- Concessione edilizia del 15/01/1997 Prot. 7900 Pratica Edilizia n. 759/96

= Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 488.718,75= (di cui 22.575,00 Euro valore della quota di ½ di proprietà dell'area verde)

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 366.539,07=**

Rilancio minimo: 4.900,00 Euro

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

CONDIZIONI DELLA 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, contestualmente all'atto di vendita verrà emesso a favore dello stesso aggiudicatario decreto di trasferimento.
- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di IVA calcolata a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, **spese e oneri d'asta da riconoscere alla**

Società che gestisce le operazioni di vendita telematica, S-Mart S.r.l. (per indicazioni più dettagliate sugli importi contattare il n. 030/5780453), oneri notarili saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati prima della stipula dell'atto di vendita.

- le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario relativamente alla parte sottoposta alla Liquidazione Controllata mentre saranno a carico della procedura per quanto di competenza dell'esecuzione immobiliare.
 - Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo i Giudici ordineranno la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
 - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti e secondo quanto esposto e richiamato nelle perizie di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalla legge vigente: la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o difformità dei beni compresi, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dell'eventuale necessità di rimpiazzo dei beni usurati o mancanti o dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti o dei beni alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie o anche se comportanti la non commerciabilità di tali beni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità indennizzo o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e dovendo l'offerente considerare le sopra descritte condizioni di vendita e l'alea ad esse connessa per determinare l'offerta.
- Per tutto quanto 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 14 ottobre 2025 (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, stato civile, 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, rendala dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata esclusivamente con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato; 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 della procedura (Liquidazione 122/2023);**
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del Liquidatore della procedura;
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;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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;

- certificato di stato civile/estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

- 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 peratto 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 alla Liquidazione Controllata 122/2023 con IBAN IT IT69E0834011201000002139591.

Il bonifico, con causale "Liquidazione 122/2023 e RGE 899/2019, versamento cauzione Lotto _____", 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'accreditodelle 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 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 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata dalle ore 12.30 del giorno 15 ottobre 2025 alle ore 12.30 del 16 ottobre 2025.

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 al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile per la parte oggetto di liquidazione e decreto di trasferimento per la parte oggetto di procedura esecutiva.

Le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore e dal delegato entro il termine improrogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Paolo Cherubini per la stipula dell'atto di vendita. **Si precisa che, avvenuto il pagamento del prezzo, il trasferimento della quota di ½ di proprietà degli immobili, avverrà a mezzo rogito notarile per quanto riguarda la parte oggetto di liquidazione, previa autorizzazione del giudice e con spese e oneri notarili a carico dell'aggiudicatario. Contestualmente all'atto di vendita verrà emesso a favore dello stesso aggiudicatario decreto di trasferimento avente ad oggetto il restante ½ di proprietà dei beni come sopra descritti, per quanto riguarda la parte oggetto di procedura esecutiva.**

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

Si precisa che il Giudice può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore

a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di IVA calcolata a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, **spese e oneri d'asta da riconoscere alla Società che gestisce le operazioni di vendita telematica, S-Mart S.r.l. (per indicazioni più dettagliate sugli importi contattare il n. 030/5780453)**, oneri notarili saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati prima della stipula dell'atto di vendita.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario relativamente alla parte sottoposta alla Liquidazione Controllata mentre saranno a carico della procedura per quanto di competenza dell'esecuzione immobiliare.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguardi 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.

Per la visita degli immobili è possibile rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie So.Ve.Mo. Srl,
Rif. info.bsimmobiliare@gmail.com - Cell: 345/7681699

*** **

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.**

PUBBLICITÀ

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

- 1) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- 2) Pubblicità telematica sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net 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;

Brescia, li



Il Liquidatore



Dott.ssa Graziella Canditti

Il Professionista Delegato

Avv. Manuela Acquaroli

