

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 268 CCII N. 149/2025

Giudice Delegato: Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Liquidatore incaricato: Avv. LUANA BUTTURINI

Indirizzo liquidatore: Via Belfiore n. 4 Salò (BS) tel./fax 0365/43090 - cell: 349/1353563

Pec. luana.butturini@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA

ex artt. 216 e ss. CCII

Il sottoscritto l'Avv. Luana Butturini del Foro di Brescia, con Studio in Salò, Via Belfiore n. 4, c.f. BTTLNU73D60B157L – in qualità di liquidatore nella procedura di liquidazione controllata n. 149/2025, ex art. 268 e s.s. CCII e successive modifiche ed integrazioni, giusta nomina avvenuta con sentenza n. 321/2025 pubblicata il 15.09.2025 (Rep. 323/2025) del Tribunale Ordinario di Brescia

VISTI

- il Programma di Liquidazione redatto ai sensi della L. 3/2012 che prevede, in caso di presenza di offerte irrevocabili di acquisto, il ricorso a procedure competitive, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati;
- l'offerta irrevocabile pervenuta alla sottoscritta in data 05.06.2026 per la cifra di € 20.000,00 (ventimila/00) e l'assegno circolare n. 3206806834-10 tratto sulla banca Intesa Sanpaolo di € 10.000,00 (diecimila/00) a titolo di cauzione per l'acquisto della quota indivisa di 1/8 dei seguenti beni acquisiti alla procedura di liquidazione:

LOTTO UNICO

Piena proprietà della quota indivisa di 1/8 di abitazione ed autorimessa con modesto cortile esclusivo site in Calcinato (BS) vai Pradella snc, catastalmente identificate come segue:

- *NCT fg. 9, part. 75 sub. 2 cat. A/2 cl. 4 cons. 10,5 vani - Rc. 569,39 Euro*
- *NCT fg. 9, part. 75 sub. 3 cat. C/6 cl. 4 cons. 35mq- Rc.65,07 Euro*

- la **perizia tecnico estimativa** a firma del Geom. Abate Dario prodotta che ha precisato che trattasi di fabbricati non frazionabili, né comodamente divisibili e, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha quantificato il valore complessivo dei beni in € 275.620,00 ed il valore della quota appartenente all'indebitata in € 34.452,50; cifra da abbattere prudenzialmente ad € 20/25.000,00 in ragione del diritto di abitazione evidenziato nel paragrafo "stato dei beni";
- **l'autorizzazione a procedere alla vendita** competitiva ex art. 216 CCII concessa dal Giudice Delegato dott. Pernigotto Alessandro in data 18.06.2026

AVVISA

che **il giorno 15 SETTEMBRE 2026 alle ore 10,00** presso il proprio studio in Salò (BS) Via Belfiore n. 4 procederà alla vendita senza incanto del lotto sopra descritto alle condizioni e con le modalità di seguito riportate

CONDIZIONI DI VENDITA

- i beni immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti. **È onere della parte offerente verificare per tempo lo stato di fatto e di diritto dei beni ivi comprese l'esame /aggiornamento delle visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di possibili gravami;**
- la vendita dei beni aggiudicati avverrà mediante atto notarile redatto dal professionista scelto dall'aggiudicatario e rimane una vendita coattiva attuata in ambito giurisdizionale e funzionale all'attuazione dei diritti dei creditori dei debitori, mediante apprensione liquidazione del patrimonio degli stessi. Pertanto, la vendita 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, mancanza di qualità, o difformità dei beni venduti, ed eventuali oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

STATO DEI BENI

- sui beni sopra descritti persiste **il diritto di abitazione acquisito per successione ex art. 540 c.c.** a favore della madre della debitrice e comproprietaria per la quota indivisa di 4/8, come si evince dall'atto di pubblicazione del testamento olografo ed accettazione dell'eredità;

- al primo piano dell'abitazione risiede con la propria famiglia la sorella dell'indebitata proprietaria della quota indivisa di 1/8 dei beni, in forza di comodato d'uso non registrato;

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore, di persona o a mezzo procuratore legale (avvocato con procura notarile), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

MODALITA' DELL'OFFERTA

Ogni offerente dovrà far pervenire allo studio dell'avv. Luana Butturini in Salò (BS) via Belfiore n. 4 entro il giorno 14 SETTEMBRE 2026 fino alle ore 11,00 offerta migliorativa d'acquisto – ad un prezzo superiore ad € 20.000,00 (ventimila/00) a pena di inefficacia dell'offerta – corredata da marca da bollo di euro 16,00 in busta chiusa senza segni di riconoscimento all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Liquidatore, il nome, previa identificazione, del soggetto che materialmente provvede al deposito.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal **deposito cauzionale**, non inferiore al 10% del prezzo offerto da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a [REDACTED] liq. controllata n. 149-2025" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare:

- 1) in caso di offerente **persona fisica**: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail.
- Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo.
- 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.179 cc, allegandola all'offerta. L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità.
- (2) in caso di offerente **persona giuridica/ente**: 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, ovvero visura camerale aggiornata da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- f) l'indicazione del referente della procedura (Avv. Luana Butturini);
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, superiore ad € 20.000,00 (ventimila/00);
i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto (a pena di inefficacia dell'offerta)
j) il termine per il versamento del saldo prezzo in ogni caso non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione (prestando attenzione al fatto che l'aggiudicazione, in assenza di gara potrebbe avvenire il giorno stesso fissato per l'apertura delle buste)
k) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia tecnico estimativa redatta dal geom. Dario Abate e quindi di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto di vendita;
l) dichiarazione di assunzione di ogni onere e/o spesa di trasferimento, comprese quelle fiscali e notarili;

All'offerta dovranno essere allegati **obbligatoriamente i seguenti documenti**:

- fotocopia del **documento di identità** in corso di validità e del **codice fiscale** dell'offerente;
- se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il **certificato di stato civile** aggiornato;
- se l'offerente è coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del **documento di identità** in corso di validità e del **codice fiscale del coniuge/unito civilmente** nonché **certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile** con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/ uniti civilmente emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/unione civile;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovranno essere allegata la copia del **permesso di soggiorno in corso di validità**;
- se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile è contratto/a all'estero, è necessario produrre il **certificato di matrimonio/unione civile con traduzione asseverata** in lingua italiana: l'atto di matrimonio/unione civile deve essere depositato presso lo Stato Civile del comune di riferimento in Italia, con successiva emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/ unione civile rilasciato dallo Stato Civile del Comune stesso. Servono inoltre la **dichiarazione dell'offerente relativa alla cittadinanza**, ovvero eventuali plurime cittadinanze, la **fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale**;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche **visura camerale o la copia del certificato CCIAA** (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino la costituzione della stessa e poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, copia della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri. Nel caso in cui l'offerta venga presentata da ente non iscritto alla Camera di Commercio, è necessario depositare la copia dello statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e rappresentanza.
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente straniero dovrà essere allegato un **documento ufficiale tradotto in lingua italiana**, attestante la registrazione della società presso i pubblici registro dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche sottoscritta nella forma dell'autocertificazione,
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la **copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della **procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

* * *

Le offerte saranno inefficaci se perverranno oltre il termine stabilito, se saranno inferiori e/o uguali all'offerta già pervenuta, se non verrà allegato l'assegno e/o in caso di mancata allegazione di uno dei documenti sopra richiamati;

-salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile;

-ciascun offerente e/o comunque ciascun soggetto che abbia acquisito informazioni alla procedura di vendita al fine di valutare la presentazione di un'offerta, sarà tenuto a considerare tutte le informazioni, i dati ed i documenti che saranno al medesimo forniti, strettamente riservati e pertanto sarà tenuto ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite nonché ad astenersi dall'utilizzare le stesse per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizioni e presentazione dell'offerta;

-agli offerenti non aggiudicatari sarà restituita la cauzione attraverso la restituzione dell'assegno circolare

LETTURA DELLE OFFERTE E MODALITA' DI GARA

Il giorno 15 settembre alle ore 10,00 presso lo studio del liquidatore, alla presenza degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Se vi saranno più offerte verrà indetta contestualmente una gara presso lo studio Liquidatore Avv. Luana Butturini, tra tutti gli offerenti assumendo come prezzo base di partenza l'offerta migliorativa più elevata o, in caso di parità di prezzo offerto, quella che prevede tempi di pagamento più rapidi.

Il rialzo minimo è fissato in euro 1.000,00 (mille/00).

Le offerte verranno considerate efficaci se formulate nel termine di trenta secondi dall'offerta immediatamente precedente.

Verrà dichiarato aggiudicatario l'ultimo offerente in aumento la cui offerta non risulterà superata nel predetto intervallo di trenta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per la mancata partecipazione degli offerenti o per la mancanza di adesioni, il Liquidatore disporrà la vendita dell'immobile a favore del maggiore offerente. In caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

-se non vi sarà alcuna offerta, oltre a quella già pervenuta, il Liquidatore provvederà ad aggiudicare all'unico offerente;

- tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto notarile di trasferimento, le trascrizioni, le annotazioni e cancellazioni ipotecarie nei pubblici registri, le imposte e tasse, saranno a carico dell'acquirente;

-saranno a carico dell'acquirente tutte le eventuali spese per l'adeguamento dei beni al rispetto delle normative vigenti. La sanatoria di eventuali opere abusive e pratiche per la conformità catastale/urbanistica saranno a cura e spese dell'acquirente.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Liquidatore **entro il termine massimo di giorni 30 dall'aggiudicazione** (non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) comunque al momento dell'atto notarile di trasferimento, se questo verrà perfezionato prima dei 30 giorni dall'aggiudicazione con assegno circolare italiano non trasferibile, a "MIMINI PATRIZIA – liq. controllata n. 149-2025"

- in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nel presente avviso, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo maggiori danni;

- il presente bando verrà pubblicato **almeno 30 gg consecutivi** sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** e sui siti internet: **www.asteannunci.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.astalegale.net**.

- i beni posti in vendita sono visionabili previo appuntamento da fissarsi entro e non oltre il 07 settembre 2026 con il Liquidatore Avv. Luana Butturini con studio in Salò (BS) Via Belfiore n. 4 Tel. 036543090/3491353563, e-mail info@studiolegalebutturini.it. **Per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile" **che dovrà pervenire entro e non oltre il 7 settembre 2026** precisando che non verranno prese in considerazione le richieste per visite pervenute oltre detto termine e che le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orari d'ufficio.

La disdetta della richiesta di visita deve essere comunicata al custode entro le 48 ore antecedenti l'orario previsto per la visita.

La partecipazione alla gara comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia estimativa del Geom. Dario Abate costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Salò lì 13.07.2026

Il Liquidatore

Avv. Luana Butturini