

Liquidazione Controllata n. 25/2022
Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali
Liquidatore: Dott. Stefano Midolo

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE
PER L'ACQUISTO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DI BENI IMMOBILI**

Il liquidatore invita gli interessati a presentare offerte migliorative per l'acquisto in lotto unico di:

DIRITTO DI USUFRUTTO DI IMMOBILE SITO IN SALÒ (BS) VIA DEI COLLI N. 28.

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Salò (BS), Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SAL, Via Dei Colli, foglio 16, part. 6072:

- (abitazione in villini) Sub. 1, Cat. A/7 Cl. 2, Cons. 9,5 vani, sup. cat. 217 mq, rendita catastale € 834,08;
- (autorimessa) sub. 2, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 14 mq, sup. cat. 14 mq, rendita catastale € 51,34.

Trattasi di porzione di testa di villette a schiera su due piani fuori terra con ampio giardino esclusivo su due lati. L'immobile che gode di splendida vista a lago è raggiungibile dalla strada provinciale dall'accesso carraio esclusivo.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 980 c.c.: *“L'usufruttuario può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata, se ciò non è vietato dal titolo costitutivo.*

La cessione dev'essere notificata al proprietario; finché non sia stata notificata, l'usufruttuario è solidalmente obbligato con il cessionario verso il proprietario.”

Il titolare del diritto di usufrutto risulta essere nato il 28.04.1959.

La presente vendita di diritto di usufrutto vitalizio avviene per tutta la sua residua durata e si estinguerà con il decesso del cedente.

Prezzo base d'asta: € 15.000,00 oltre accollo liberatorio del debito ipotecario iscritto stimato alla data del 31.10.2025 pari a circa € 172.699,30

Il tutto come meglio indicato e precisato nella perizia redatta agli atti da intendersi qui integralmente richiamata e che forma parte integrante del bando di vendita.

MODALITA' DI VENDITA

DEPOSITO OFFERTA

A) **Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro il giorno 20.10.2025, ore 13.00** alle modalità indicate nel presente bando;

B) l'offerta potrà essere presentata unicamente in **modalità telematica**, come di seguito indicato:

- dovrà pervenire compilando l'apposito modulo web “Offerta Telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un esperimento di vendita; ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it;

- dovrà essere sottoscritta dall'offerente e contenere le generalità, i recapiti telefonici e di posta elettronica dell'offerente e dovrà specificare il prezzo offerto;

La busta dovrà inoltre contenere:

▪ **in caso di persona fisica:**

- ❖ la copia di un documento d'identità dell'offerente in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- ❖ dichiarazione del proprio regime patrimoniale; se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge e la copia del documento di identità di questo, 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;

▪ in ogni caso, se l'offerta è formulata da più persone:

-in caso di offerta presentata in modalità tradizionale, la stessa deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti e contenere l'indicazione di uno degli stessi per la partecipazione all'asta per gli eventuali rilanci in caso di più offerte;

-in caso di offerta presentata in modalità telematica, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore d'offerta/titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

▪ **in caso di persona giuridica:** visura camerale aggiornata nei tre mesi precedenti il deposito dell'offerta, ove prevista, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante ovvero del soggetto che rappresenta la società ed i relativi poteri;

C) contestualmente alla presentazione dell'offerta: gli offerenti dovranno versare cauzione per ogni singolo lotto non inferiore al 10% del prezzo offerto con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura presso BPER, Codice IBAN: IT93C0538711236000003764425. Si precisa che il versamento dovrà essere accreditato sul conto corrente della procedura tassativamente entro l'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte. Non si riterranno validi i bonifici eseguiti successivamente o comunque non accreditati entro il termine di cui sopra, ancorché eseguiti in data antecedente.

D) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul.co. c.p.c. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

E) non è consentito il deposito di offerta per persona da nominare;

F) le offerte per ogni lotto costituiscono impegno inderogabile ed irrevocabile di acquisto nei termini ed alle condizioni indicate nel presente bando di gara; in caso di eventuale inadempimento la procedura tratterà la cauzione versata a titolo di penale;

G) la vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza garanzia di vizi, evizione ovvero mancanza di qualità dei beni; l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo o al rimborso delle spese;

H) con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di aver preso visione delle perizie di stima degli immobili, di essere a conoscenza di tutto quanto indicato nel presente bando e di accettarne integralmente le condizioni.

APERTURA BUSTE

I) **L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 21.10.2025 alle ore 10.00 con collegamento con la piattaforma astetelematiche.it;**

J) in caso di pluralità di offerte, sia al prezzo base che ribassate, si procederà immediatamente ad una gara fra gli offerenti, partendo dalla offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari € 1.000,00, entro il tempo di 60 secondi;

K) in caso di più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda rilanciare in sede di gara, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che per primo abbia presentato la propria offerta;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L) Avvenuta l'aggiudicazione, il liquidatore provvederà al deposito di informativa sull'esito all'attenzione del Giudice Delegato;

M) la stipula dell'atto di compravendita avverrà avanti un notaio incaricato scelto dal liquidatore e dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

N) **l'aggiudicatario definitivo dovrà versare contestualmente all'atto notarile:**

- ✓ **il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) di ogni altro onere accessorio inerente a mezzo assegno circolare con le modalità che saranno comunicate;**
- ✓ **le spese di vendita, comprensive a titolo esemplificativo e non esaustivo di imposte di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente a favore del notaio incarico;**

O) eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, ai sensi dell'art. 275, comma 2, C.C.I.I., il liquidatore rivolgerà istanza all'Ill.mo Giudice Delegato affinché ordini al conservatore dei RR.II. la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, con spese a carico della procedura, nei tempi e con le modalità indicate dalla stessa.

P) in deroga al precedente punto non sarà cancellata l'ipoteca che sarà oggetto di accollo liberatorio per la procedura da parte dell'acquirente;

Q) fino alla stipula dell'atto notarile di cessione, il liquidatore potrà sospendere la vendita qualora dovesse pervenire offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

RICHIESTA DI INFORMAZIONI

R) Gli interessati avranno la possibilità di visionare i beni, previa richiesta alla e-mail: procedure@midoloeassociati.it;

Si precisa che non sarà possibile effettuare visite in giorni diversi da quelli indicati.

S) in tal caso e per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al liquidatore telefono 030/3752061, e-mail: procedure@midoloeassociati.it.

La pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano alcun obbligo o impegno per la procedura né alcun diritto per gli offerenti a qualsivoglia prestazione.

Brescia, li 15 Settembre 2025

Il Liquidatore

Dott. Stefano Midolo

Allegato perizia geom. Roberta Abbiatici.