

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE QUARTA CIVILE

Liquidazione del patrimonio n. 79/2024
Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto
Liquidatore: Dott.ssa Elena Gialanella

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE
PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

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

Quota indivisa di 1/2 di immobile sito in Desenzano del Garda (BS) in via Luigi Antonioli 254.

Catasto Fabbricati del Comune di Desenzano del Garda (BS), Sezione NCT, foglio 36, mappale 426, sub. 45, cat. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 743,70 e mappale 426, sub. 94, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 78,50. L'immobile risulta occupato.

Prezzo base d'asta: € 75.000,00 (oltre imposte di legge).

* * * * *

In assenza di offerte almeno pari al prezzo a base d'asta, in caso di offerte inferiori sino al 25% del prezzo base il liquidatore si riserva di procedere anche seduta stante ad indire gara secondo le regole esposte nei punti successivi.

Rialzo minimo: € 1.000,00 (mille/00), in caso di presentazione di più istanze.

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 25.11.2025, ore 12.00** secondo le modalità indicate nel presente bando:

- offerta mediante deposito presso lo studio del liquidatore, in Brescia, Via Moretto n. 84. L'offerta dovrà essere contenuta in busta chiusa senza segni di riconoscimento intestata a "Liquidazione controllata n. 79/2024", all'atto di consegna il ricevente provvederà ad apporre il timbro di ricezione con indicazione del giorno e ora del deposito;
- offerte potranno essere presentate con modalità telematica, tramite il Gestore della vendita www.astetelematiche.it: maggiori indicazioni verranno fornite nel prosieguo;

B) L'offerta 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:
 1. 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;
 2. 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, 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 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) non è consentito il deposito di offerta per persona da nominare;

D) 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 n. 79/2024 - Tribunale di Brescia al seguente IBAN: IT08D0365611200000090404747. Il bonifico, con causale "Liquidazione controllata n. 79/2024 - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile. 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.

E) le offerte 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;

F) 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;

G) con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto indicato nel presente bando.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015, 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 reindirizzato, 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".

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, che l'offerta telematica possa essere presentata

unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati (ivi incluso il c.r.o. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 25.11.2025 alle ore 12:00** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

APERTURA BUSTE

H) L'apertura delle buste avrà luogo il giorno 26.11.2025 alle ore 10.00;

I) in assenza di offerte almeno pari al prezzo a base d'asta, in caso di offerte inferiori sino al 25% del prezzo base il liquidatore si riserva di procedere anche seduta stante ad indire gara secondo le regole esposte nei punti successivi;

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 rialzo minimo obbligatorio pari ad € 1.000 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;

- L) la partecipazione può avvenire personalmente o a mezzo di delegato munito di apposita procura notarile, limitata alla partecipazione del bando. In caso di mancata partecipazione dell'offerente all'apertura delle buste lo stesso potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

- M) Avvenuta l'aggiudicazione, il liquidatore provvederà al deposito di informativa sull'esito all'attenzione del Giudice Delegato che verrà depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia;
- N) la stipula dell'atto di compravendita avverrà avanti un notaio incaricato scelto dal liquidatore e dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- O) **l'aggiudicatario definitivo dovrà versare contestualmente all'atto notarile:**
- ✓ **il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) di ogni altro onere accessorio inerente mediante bonifico bancario IBAN: IT08D0365611200000090404747, con causale "Liquidazione controllata n. 79/2024 – saldo prezzo";**
 - ✓ **le spese di vendita, comprensive a titolo esemplificativo e non esaustivo di imposte di legge, trascrizioni, cancellazioni di gravami, voltura catastale, oneri notarili, spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente a favore del notaio incarico;**
- P) eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, 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;
- 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 prima della formulazione dell'offerta entro il termine di 5 giorni dal termine di presentazione delle offerte;
- S) in tal caso e per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al liquidatore dott.ssa Elena Gialanella telefono 030/3752061, e-mail: gialanella@midoloeassociati.it.
Non viene garantita la possibilità di visita all'immobile in vendita e, in ogni caso, le stesse si terranno ad orari prestabiliti e con le modalità che saranno indicate.

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 10.09.2025

Il Liquidatore
Dott.ssa Elena Gialanella

Allegato perizia geom. Monteverdi.