

TRIBUNALE DI BRESCIA
IV^ SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 96/2025
Giudice delegato: Dott. Gianluigi Canali
Liquidatore: Dott. Massimo Lorusso

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

3° ESPERIMENTO DI VENDITA
(a prezzo ribassato)

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

Il sottoscritto **Dott. Massimo Lorusso**, liquidatore nella seguente procedura,
visto

il provvedimento di autorizzazione alla vendita, emesso in data 29/01/2026 dal Giudice Delegato Dott. Gianluigi Canali, in conformità al Programma di liquidazione approvato in data 02/07/2025,

avvisa

che, si procederà alla vendita senza incanto con modalità asincrona telematica
con inizio il giorno

7 ottobre 2026
(ore 15:00)

e

termine il giorno
8 ottobre 2026
(ore 18:00)

a mezzo del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., accessibile dal portale www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Comune di Tavernola Bergamasca – Via Ognoli s.n.c.

Piena proprietà di appartamento composto da zona giorno con cottura, ripostiglio/camera, bagno, e balcone fronte lago, di circa 67 mq., oltre una grande terrazza pavimentata esclusiva di circa 60 mq.; censito al Catasto fabbricati, Fg. 3, part. 3044, Sub. 701, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 2,5 vani, Sup. Cat. 79 mq, Rendita 126,53 Euro, piano 1°.

Per i confini ed una migliore identificazione si fa espresso riferimento alle schede planimetriche, all'elaborato planimetrico ed alle risultanze catastali.

§ § §

1. Situazione edilizia e urbanistica

In sede di sopralluogo, il Consulente Tecnico (alla cui relazione si rimanda per ulteriori approfondimenti) e da un confronto tra quanto riportato negli elaborati edilizi allegati ai più recenti titoli autorizzativi, ha segnalato la seguente difformità:

- la finestra del bagno risulta collocata in posizione centrale rispetto alla parete est.

Ai fini della stima, sono state detratte le spese di presentazione della pratica edilizia in sanatoria (circa 2.000 Euro).

2. Conformità catastale

In sede di sopralluogo, il Consulente Tecnico ha evidenziato dal punto di vista catastale la seguente difformità:

- la finestra del bagno risulta collocata in posizione centrale rispetto alla parete est.

Ai fini della stima, sono state detratte le spese di presentazione della pratica di aggiornamento catastale (circa 500 Euro).

3. Formalità, vincoli e oneri rilevanti

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice delegato.

4. Spese e oneri condominiali

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

5. Regime fiscale della vendita

Si dà atto che, non essendo la procedura soggetto passivo I.V.A., la vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

6. Prezzo di vendita

Prezzo di perizia: Euro 110.000,00 (centodiecimila/zero centesimi)

Prezzo base di vendita (ribassato): **Euro 71.000,00** (settantunomila/zero centesimi)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: **Euro 2.000,00** (duemila euro/zero centesimi)

L'offerta non sarà considerata efficace se inferiore al "prezzo base di vendita" come sopra indicato.

7. Interventi edilizi

Il fabbricato risulta essere stato edificato, in origine, con data anteriore al 01.09.1967, ed è stato oggetto di successivi interventi in forza di:

- C.E. n. 1029 del 24.10.2002 (lavori di manutenzione straordinaria rifacimento solaio e tetto);
- C.E. n. 1053 del 17.04.2003 (lavori di ristrutturazione edificio unifamiliare);
- PDC n. 1053/2003 – I Var del 01.06.2006 per prima variante C.E. n. 1053;
- PDC n. 1053/2003 – II Var del 28.08.2006 per seconda variante C.E. n. 1053.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 02.12.2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taverno Bergamasca non è emersa nessuna indicazione circa l'abitabilità.

8. Stato di occupazione dell'immobile

L'Immobile è libero e nella piena disponibilità giuridica della Procedura. Qualora l'Immobile aggiudicato risultasse medio tempore occupato da terzi senza titolo, la Procedura non procederà alla sua liberazione prima del suo definitivo trasferimento di proprietà e nel medesimo stato verrà consegnato all'acquirente, senza che da ciò possa derivare alcun onere a qualsiasi titolo per la Procedura, i suoi organi e/o gli aventi causa dai medesimi.

9. Segnalazioni ed avvertenze

Si segnala che, relativamente al seguente immobile, non è stato verificato lo stato degli impianti. Per tutto quanto **non indicato** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

§ § §

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto dell'immobile tutti, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

- b) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata, trascritta ed integralmente accettata).

- c) Relativamente alla situazione urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma quinto, del DPR 380/01, 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n. 269 e successive modifiche ed integrazioni.

- d) La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di Legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. Civ..

Il tutto con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- e) 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ecologici ed ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

- f) Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

- h) Laddove necessario e possibile, l'immobile sarà dotato dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- se **persona fisica**, fotocopia della carta di identità, del codice fiscale, certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; 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, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.;
- se **persona fisica minorenn**e, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- per i **cittadini stranieri** è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia, non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio), nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- se **società o persona giuridica**, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- 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 caso di **avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita;
- per i **cittadini stranieri non facente parte dell'Unione Europea**, dichiarazione di esistenza di regime di reciprocità con il suo paese d'origine, passaporto in corso di validità e codice fiscale;
- l'indicazione del prezzo offerto che, non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo di base d'asta;
- **imposta di bollo da € 16,00** (assolvimento pagamento a mezzo mod. F24, F23 o fotocopia contrassegno telematico); allegarsi scansione;
- contabile del **deposito cauzionale** dell'importo pari al **10% del prezzo offerto**, versato a garanzia dell'offerta formulata, a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura acceso presso la **BPER BANCA – filiale di Brescia – IBAN: IT10F0538711206000049121440** intestato a: "**Liquidazione controllata n. 96/2025**" con causale: "**Versamento cauzione**", ed essere effettuato con accredito della somma entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta di acquisto se non perverrà entro e non oltre il termine sopra stabilito, o se sarà inferiore al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presterà cauzione nella misura sopra indicata, sarà causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

ASSISTENZA ALLA VENDITA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, sarà possibile ricevere assistenza, contattando la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00):

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

MODALITÀ E TERMINE DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Ogni interessato all'acquisto dovrà formulare le **offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, accedendo dalla scheda del Lotto in vendita, presente **sul portale "www.astetelematiche.it"**.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro il termine ultimo delle ore 13:00 del giorno antecedente la vendita, inviandole all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia: **offertaalpvp.dgsia@giustiziacer.it**

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.

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.

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli articoli 12, 13 e 14 Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale **www.astetelematiche.it**.

Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

Nella **vendita giudiziaria senza incanto con modalità asincrona telematica**, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Liquidatore, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.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.

Detta gara **avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito del lasso temporale in precedenza indicato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extra time/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata).

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minore termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti il notaio incaricato. L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo e, pertanto, il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui al presente bando e di cui all'art. 216 C.C.I.I. e successivo rilascio di apposita autorizzazione da parte del Giudice Delegato.

MODALITÀ DI STIPULA DEL CONTRATTO DI VENDITA E DI VERSAMENTO DEL SALDO

PREZZO

Il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al notaio designato dal Liquidatore, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, previo versamento integrale del saldo prezzo di acquisto. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il maggior danno (ex art. 587 c.p.c.) e potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura di vendita, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato l'offerta di importo più elevato dopo quella risultata aggiudicataria.

Il saldo del prezzo di acquisto dovrà essere versato dall'aggiudicatario in un'unica soluzione, entro la data di stipula del rogito notarile, mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la **BPER BANCA – filiale di Brescia – IBAN: IT10F0538711206000049121440** intestato a: **"Liquidazione controllata n. 96/2025"**, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo di caparra.

Il Liquidatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene **entro e non oltre 20 giorni prima della data fissata per la vendita**, previo appuntamento con il Liquidatore - Dott. Massimo Lorusso - con studio in Brescia – Via Vittorio Veneto n. 18 - tel. 030.3701652, email: lorusso@studiolorusso.eu.

Per la visita agli immobili è necessario **compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile"**.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Brescia, lì 16 luglio 2026

Il Liquidatore

Dott. Massimo Lorusso
(firmato digitalmente)