

**TRIBUNALE DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.207/2025
Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina Baldissera
Curatore: Dott. Vaifro Calvetti**

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ASTA SINCRONA MISTA

(Gestore: GARA VIRTUALE)

L'esperimento di vendita

Il sottoscritto Dott. Vaifro Calvetti, curatore della procedura in epigrafe indicata,

P R E M E S S O

Che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

LOTTO 1

Piena proprietà.

In **Comune di Brescia** – Via Bainsizza n.8

Trattasi di immobile di tipo commerciale posto a piano terra del fabbricato A facente parte del Condominio denominato “Condominio L.U.NE” e costituito da quattro stanze oltre a bagno ed antibagno, il tutto censito al

Catasto Fabbricati – Sez. NCT - Fg. 42

mapp. 237 Sub. 10 Cat. C/1 cl.9 R.C. €2.172,73

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge fra le quali la quota di 11,99/1000 dei diritti condominiali per l'individuazione delle quali si rinvia alla perizia di stima.

L'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita immobiliare condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione registrato a Brescia 2 il 31.05.2017 n.23412 serie 1T e trascritto a Brescia in data 01.06.2017 n.24401 rep. Notaio De Vanna.

Il perito ha rilevato la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Visto l'art. 216 C.C.I.I., il curatore propone la cessione dell'immobile secondo la seguente procedura.

1) CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) La vendita avverrà a cura del notaio incaricato Dott. Alessandro Serioli, mediante procedura competitiva nella forma della vendita telematica sincrona mista di cui all'art. 2, c. I, lett. g del D.M. 26.2.2015, n. 32. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta per via cartacea partecipano comparendo innanzi al referente della procedura.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 6, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del notaio Dott. Alessandro Serioli, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e le spese di vendita, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) **Le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- e) **Le spese di vendita** relative alla piattaforma telematica e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili **saranno a carico della procedura;**
- f) L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente all'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, il corrispettivo relativo ai diritti d'asta. Tale importo deve essere versato a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre la data fissata per il trasferimento di proprietà. Per conoscere l'ammontare dei diritti d'asta gli interessati sono tenuti a contattare direttamente gli uffici dell'A.N.P.E.;
- g) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o 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.

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

2) OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Prezzo base di vendita a pena di inammissibilità pari a

Lotto 1: €. 148.000,00;

ma saranno accettate anche offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. modificato con il D.lgs. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge il 06 agosto 2015 n. 132, inferiori al prezzo base, fino al limite di € 111.000,00 ("prezzo minimo di vendita").

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni.

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

2.1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.garavirtuale.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;

oppure

- in modalità cartacea, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive sita in Brescia Via San Zeno 99/A (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00) come da modalità di seguito indicate.

La modalità scelta per la presentazione dell'offerta vincola il partecipante a seguire la medesima modalità per l'eventuale gara di rilancio.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.garavirtuale.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

2.2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente *telematico*: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente **IBAN IT 77 E 05387 54160 000004609167**;
- offerente *cartaceo*: tramite assegno circolare intestato a "**LG 207/2025**".

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

Il deposito dell'offerta (cartacea o telematica) dovrà avvenire entro il giorno 16/09/2026 alle ore 12:00.

Il bonifico, con causale "Cauzione LG 207/2025" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme, sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3) DOCUMENTAZIONE

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE** essere allegati alle offerte sia cartacee che telematiche:

- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora venisse allegata un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione all'indirizzo mail info@anpebrescia.it con oggetto numero procedura - nome aggiudicatario - data asta).
 - 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 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;

- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. 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.

Gli interessati all'acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

- Se l'offerta è formulata da *più persone*, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.
- In caso di offerta presentata da *ente commerciale* e non, visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- 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;

- la documentazione, attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento ovvero assegno circolare) della cauzione;
- marca da bollo/bollo elettronico.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata. L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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 <http://pst.giustizia.it>.

4) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal notaio dott. Alessandro Serioli presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita in Brescia Via San Zeno 99/A.

Il Professionista utilizzerà il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita in Brescia Via San Zeno 99/A.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

4.1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo minimo di vendita" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo minimo di vendita" indicato nell'avviso di vendita l'offerta non sarà accolta.

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

4.2) Nell'ipotesi di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:

Si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona mediante la piattaforma www.garavirtuale.it utilizzando come prezzo base quello più elevato risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche e cartacee ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

I soggetti che hanno presentato l'offerta in forma cartacea e che sono presenti fisicamente all'udienza parteciperanno alla gara secondo le seguenti modalità:

- formulazione verbale: l'offerente cartaceo dovrà formulare i propri rilanci verbalmente, a voce alta, davanti al Professionista Delegato nel rispetto del rilancio minimo stabilito;
- inserimento a sistema: il Professionista Delegato provvederà immediatamente a digitare e inserire la dichiarazione di rilancio dell'offerente cartaceo all'interno della piattaforma del Gestore della vendita telematica;
- visibilità e validità: il rilancio inserito dal Delegato diventerà visibile in tempo reale a tutti i partecipanti telematici connessi da remoto. Ai fini della gara, farà fede esclusivamente l'orario di registrazione del rilancio nel sistema telematico del Gestore;
- accettazione dei tempi: gli offerenti in presenza sono tenuti a formulare il rilancio verbale con congruo anticipo rispetto alla scadenza del timer di gara, per consentire al Delegato il tempo

materiale di digitazione e caricamento a sistema del rilancio stesso. Il Delegato non risponde del mancato inserimento dovuto a rilanci verbali formulati negli ultimi secondi utili prima della scadenza del cronometro.

Ogni rilancio durante la gara, non dovrà essere inferiore ad euro:

Lotto 1: €. 1.500,00

5) VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal Dott. Alessandro Serioli presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita in Brescia Via San Zeno 99/A, il giorno **17 SETTEMBRE 2026 alle ore 10:00**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il notaio Dott. Alessandro Serioli:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara telematica di offerte tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

6) SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

- Entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, accreditando l'importo sul conto corrente intestato alla procedura; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata.**
- Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Alessandro Serioli, previa autorizzazione del G.D.
- Per poter prendere visione, gratuitamente, degli immobili oggetto della presente vendita contattare il curatore Dott. Vaifro Calvetti i cui dati sono reperibili all'indirizzo <https://www.commercialisti.brescia.it/eliscrdin.html>.

7) PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

1. Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
2. pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al successivo punto 3);
3. pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
4. notifiche di legge via PEC.

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

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

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

Brescia,

Il curatore

Dott. Vaifro Calveti