

Fallimento N. 167/2019

Giudice delegato: dott. Alessandro Pernigotto

Curatore: dott.ssa Barbara Mombelloni

Comitato dei creditori: non costituito

Autorizzazione per la vendita immobili in Bagnolo San Vito in data 6 maggio 2025

La scrivente dott.ssa Barbara Mombelloni, curatore del Fallimento in epigrafe

premessi che

- l'Il.mo Giudice Delegato – assente il Comitato dei Creditori – ha autorizzato il 9.12.2024 il programma di liquidazione supplementare - ad integrazione del punto 2. A) beni immobili del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. approvato dal G.D. il 10.12.2019 - per i seguenti beni immobili pervenuti alla procedura in forza di trasferimento coattivo disposto dal Tribunale di Brescia con sentenza del 27.5.2024, resa dal G.U. presso il Tribunale di Brescia in esito al giudizio RG 6696/2019:

- LOTTO 1 -

Piena proprietà per quota di 1/1 di villetta in schiera trifamiliare, con garage e corte esclusiva: porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale del blocco "B", in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) in via don Giuseppe Astolfi n. 23 censiti al Catasto Fabbricati:

1. abitazione al foglio 33 mappale 387 subalterno 1;
2. autorimessa, al foglio 33 mappale 387 subalterno 2;

oltre a quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio, ivi compresa la strada di accesso censita al foglio 33 mappale 389;

- LOTTO 2 -

Piena proprietà per quota di 1/1 di due unità abitative, un garage ed un posto auto scoperto: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "Corte del Ferro" in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) via Don Giuseppe Astolfi n. 9 censiti al Catasto Fabbricati:

1. monolocale al foglio 33 mappale 449 subalterno 32;
2. appartamento al foglio 33 mappale 449 subalterno 37;
3. autorimessa al foglio 33 mappale 449 subalterno 4;
4. posto auto scoperto al foglio 33 mappale 448 subalterno 5;

oltre a quota proporzionale della comproprietà;



- che il tecnico estimatore arch. Alberto Marco Sbrofatti ha indicato il valore finale di vendita del Lotto 1 in complessivi € 165.078,00 (eurocentosessantacinquemilasettantotto/oo) e del Lotto 2 in complessivi € 61.352,00 (eurosessantunomilatrecentocinquantadue/oo):

- che sono pervenute alla procedura le seguenti offerte di acquisto da parte di Immobiliare San Biagio c.f. 04580990960 irrevocabili fino al 24.12.2025:

1. per il Lotto 1 al prezzo di € 80.000,00 (ottantamila), manifestamente incongrua, talché la scrivente propone di effettuare il I esperimento d'asta del Lotto 1 al prezzo di perizia di euro 165.000,00;

2. per il Lotto 2 al prezzo di euro 50.000,00, inferiore del 19% al prezzo di stima, che la scrivente propone quale prezzo base di vendita del I esperimento d'asta del Lotto 2;

Tanto premesso, visto l'art. 107 della L.F., il curatore propone la cessione del complesso immobiliare in 2 Lotti secondo la seguente procedura di vendita telematica asincrona e alle condizioni integralmente riportate nel bando di vendita che qui si allega sub 1);

Lotto 1

Prezzo base: € 165.000,00 (Euro centosessantacinquemila) **pari al valore di perizia**

Offerta minima: € 165.000,00 (Euro centosessantacinquemila).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

Disponibilità dei beni: *liberi*

Lotto 2

Prezzo base: € 50.000,00 (Euro cinquantamila) **pari all'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta alla procedura.**

Offerta minima: € 50.000,00 (Euro cinquantamila)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

Disponibilità dei beni: *liberi*

1) CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) La vendita avverrà a cura del notaio incaricato Dott.ssa Alessandra Casini, mediante procedura competitiva nella forma della vendita telematica asincrona pura di cui all'art. 2, c. I, lett. h del D.M. 26.2.2015, n. 32. Pertanto gli offerenti potranno presentare SOLO telematicamente le offerte irrevocabili d'acquisto.

b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Dott.ssa Alessandra Casini, 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) Si precisa che il Giudice Delegato ovvero il Curatore possono in ogni momento sospendere le operazioni di vendita rispettivamente ex art. 108 ed ex art. 107 L.F.

e) 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.

f) Le spese di vendita relative alla piattaforma telematica e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno a carico della procedura;

g) Gli oneri condominiali maturati e maturandi fino alla data della vendita saranno a carico della procedura.

h) 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.

Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del giorno 6 MAGGIO 2025**

Verifica di ammissibilità delle offerte

Il giorno 07/05/2025 alle ore 11:00 e seguenti il notaio Dott.ssa Alessandra Casini effettuerà "l'esame delle offerte" utilizzando il sistema informatico del Gestore EDICOM, operando presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita in Via San Zeno 99/A a Brescia.

Tanto premesso, la scrivente, assente il comitato dei creditori,
chiede

1. che la S.V. voglia autorizzare la pubblicazione dell'avviso di vendita che qui si allega per i n. 2 Lotti individuati in espositiva per l'esperimento di asta telematica asincrona tramite l'Associazione Notarile di Brescia con sede in Brescia, via San Zeno 99/A e secondo le modalità previste nel bando che qui si allega completo per la vendita del 7 maggio 2025 e voglia inoltre autorizzare l'A.N.P.E. in persona del legale rappresentante pro tempore, Notaio Camilla Barzellotti c.f. BRZCLL70L588B157V quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché proceda al



caricamento dei dati e dei documenti relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

2. di essere autorizzato a versare l'importo di € 100,00 per ogni singolo Lotto inserito nel Portale delle Vendite Pubbliche, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015 e successivi in materia previa emissione del mandato di pagamento di euro 200,00 trattandosi di n. 2 Lotti;
3. di incaricare l'arch. Marco Alberto Sbrofatti, stimatore degli immobili, per la visita di potenziali acquirenti agli immobili di Bagnolo San Vito.

Allegati:

1. bando di vendita del 7.5.2025
2. offerta irrevocabile acquisto Immobiliare San Biagio srl per il Lotto 1
3. offerta irrevocabile di acquisto da Immobiliare San Biagio srl per il Lotto 2

Brescia 25 marzo 2025

Con osservanza

Il curatore

Dott.ssa Barbara Mombelloni

