



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA



IV SEZIONE CIVILE

Fall.: [REDACTED] 267/12

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Vittorio Salvotti

Comitato Creditori: costituito

Foglio Notizie: pagato il 03-10-18

§§§

Istanza per autorizzazione a vendere immobili ex art. 107 L.F., in difformità
al progetto di liquidazione

§§§

Ill.mo sig. Giudice Delegato,

Il Curatore informa che il fallimento ha nel compendio immobiliare inventariato la casa d'abitazione del fallito per il quale propone istanza di vendita in quanto si è ricevuto proposta irrevocabile e cauzionata d'acquisto per euro 150,000,00.

L'esperimento è difforme al programma di liquidazione se non altro perché è pendente avanti la Corte d'Appello di Brescia causa civile n. 364/2024 R.G

Promossa dalla moglie del fallito, la quale ha avanzato pretese per l'acquisizione per usucapione dei mappali al catasto terreni, foglio 1, mapp. 5451 e parte del mapp. 7444, sui quali insiste un lembo dell'abitazione del fallito, con trascrizione sui registri immobiliari della relativa domanda giudiziale.

Caso questo non previsto nel programma di liquidazione.



Il proponente acquirente è informato della pendenza di suddetta causa così come della trascrizione della domanda e quindi l'esperimento di vendita all'incanto prevenderebbe il trasferimento in capo all'aggiudicatario dell'immobile ed il subentro nella lite ora in appello. Si evidenzia che il processo di primo grado si è concluso con il rigetto della domanda dell'attrice e la condanna della medesima al pagamento di una somma ai sensi dell'art. 96 co. 1 e 2 c.p.c. Rimane tuttavia ineliminabile l'alea sull'esito del giudizio di secondo grado e il Fallimento non presta né presterà alcuna garanzia in ordine alla fondatezza o meno della domanda di acquisto per usucapione avanzata dalla consorte del fallito e trascritta sui registri immobiliari, senza alcuna possibilità per l'aggiudicatario di sollevare contestazioni, richiedere la risoluzione e/o l'annullamento del trasferimento del bene, la riduzione di prezzo o il risarcimento di eventuali danni. Quindi colui che vorrà partecipare alla gara subentra nella causa e non potrà sottrarsi dall'esito della lite né rivalersi sul fallimento.

Tanto premesso, si intenderebbe proporre un esperimento per la vendita del compendio costituito dal seguente **lotto 5**, ai sensi dell'art. 107 L.F. *(la numerazione è coerente con quella assegnata dal perito nella perizia di stima agli atti).*

Lotto n.5: Piena proprietà di villetta, distribuita su due livelli piano, con autorimessa pertinenziale il tutto ubicato in Via Faver n. 8 a Tremosine sul Garda (Bs) e attualmente individuato al Catasto Fabbricati come segue:
Fg. 60 mapp. 7444/1 Via Voltino cat A/3 cl U vani 6,5 RC€ 194,70

Fg. 60 mapp. 7444/2 Via Voltino cat C/6 cl U mq 17 RC€ 16,68

Data l'assenza delle planimetrie catastali nell'archivio dell'Agenzia delle



Entrate-Territorio di Brescia e la difforme rappresentazione del fabbricato nella mappa vigente sono in corso le operazioni tecniche necessarie alla presentazione all'Ufficio delle pratiche di aggiornamento degli atti ai fini della dichiarazione di conformità catastale dei beni., il tutto così come pervenuto al fallito in forza di: atto di compravendita del 22.03.1980 nn.32050/n864 rep. Notaio [REDACTED]; - atto di compravendita del 20.n.1998 n. 74981 rep. Notaio [REDACTED]. Dalla relazione di stima allegata agli atti si evince che l'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1967. Successivamente risulta essere stato autorizzato l'ampliamento del nucleo originario con licenza di costruzione n. 25 del 20.03.1975. L'agibilità delle unità in esame non risulta essere stata rilasciata. Rispetto al progetto approvato è stato possibile accertare l'esistenza di un portico ad uso rimessa di circa mq.35 ed alcune varianti alla distribuzione interna. Dalle informazioni assunte presso il Comune le modifiche alla distribuzione interna e di destinazione sono sanabili con un costo di circa euro 2.500,00. Non risulterebbe invece sanabile il portico realizzato, sempre in assenza di idoneo titolo autorizzativo, al livello più basso del fabbricato, la cui copertura costituisce anche parte del piano di calpestio della terrazza formatasi con l'ampliamento del balcone a servizio dell'appartamento del piano intermedio. Detta struttura manca delle distanze minime dai confini e dovrà essere quindi venire rimossa a cura e spese del futuro acquirente. Il costo di demolizione nella perizia risalente al 2013 è stato previsto di circa euro 11.500,00 euro. Per ulteriori precisazioni si rimanda alla pagina 29 e segg. della relazione di stima. Il terreno fa parte del Parco regionale dell'Alto Garda Bresciano.



I valori sono stati attribuiti dall'arch. Giuseppe Milanese previo
giuramento del 14/02/2013, la cui perizia è da intendersi qui trascritta.

Inoltre lo scrivente curatore nel programma di liquidazione approvato
dal Comitato dei Creditori, propose la vendita tramite ANPE; e la possibilità
di poter effettuare ribassi non superiore al quarto qualora un esperimento
andasse deserto;

TANTO PREMESSO

- visti gli artt. 107 e 108 l. Fall. e le previsioni del programma di liquidazione
approvato, il sottoscritto sottoporrebbe la domanda di vendita alle seguenti
condizioni:

prezzo base 150.000,00; (prezzo del precedente esperimento euro 190.000,00);
offerte, non inferiore al prezzo base, con deposito cauzionale non inferiore a
20.000,00 euro, da presentare in busta chiusa e sigillata, recante sommaria
descrizione dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, presso la sede
dell'A.N.P.E. in Brescia, Via Ugo La Malfa n. 4, entro il giorno e l'ora fissati
dall'ente incaricato;

- l'offerta dovrà poi indicare:

. le generalità dell'offerente, corredata da copia del documento
d'identità se persona fisica, o visura camerale, se società;

. l'originale dell'assegno circolare intestato al fallimento per l'importo
della cauzione, corrispondente almeno 20.000,00 euro;

. le coordinate bancarie dell'offerente;

. l'apertura delle buste, da effettuarsi presso la sede dell'ANPE da parte
del notaio incaricato, nel giorno ed ora fissato dall' ANPE. In caso di
unico offerente, gli immobili interessati saranno direttamente aggiudica-



ti, mentre in caso di pluralità di offerte sarà indetta immediatamente gara in conformità a quella più alta ricevuta, con rilancio minimo obbligatorio non inferiore al 2% circa del valore stabilito quale prezzo di partenza per la vendita.

Comunque ogni definitiva determinazione riguardo la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli Organi della Procedura.

Il Curatore potrà, in ogni caso, sospendere la vendita, ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento... (art. 107 IV° L.F.)

. il versamento del saldo del prezzo, al netto della cauzione dovrà pervenire entro 60 gg. dalla data della aggiudicazione, cui seguirà la stipula dell'atto di vendita con rogito notarile;

. le spese di vendita (per notaio, tributi, formalità ipocatastali ecc....) sono tutte a carico esclusivo dell'acquirente;

. le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono poste a carico dell'acquirente".

. la pubblicità per la vendita è da effettuarsi presso il "Giornale di Brescia", sul Portale delle Vendite Pubbliche, su "Brescia on Line", nonché tramite ulteriori siti internet, qualora ritenuti adatti a garantire la massima pubblicità;

il Fallimento non presta ne presterà alcuna garanzia in ordine alla fondatezza o meno della domanda di acquisto per usucapione avanzata dalla consorte del fallito e trascritta sui registri immobiliari, senza alcuna possibilità per l'aggiudicatario, per alcun motivo, di sollevare contestazioni, richiedere la risoluzione e/o l'annullamento del trasferimento del bene,

la riduzione di prezzo o il risarcimento di eventuali danni. Quindi colui

che vorrà partecipare alla gara non potrà sottrarsi dall'esito della causa

n. 364/24 RG C.App. Brescia o l'eventuale giudizio di

legittimità, ne rivalersi sul fallimento.

. tutto ciò premesso, il Curatore rispettosamente,

chiede

che la SS.VV. Ill.ma, ai sensi dell'art. 104 ter L.F., voglia autorizzare l'esperimento di vendita, del compendio sopra indicato e meglio determinato dalla perizia allegata, secondo le modalità dianzi riportate, in quanto conformi all'art. 107 della legge fallimentare.

Tanto premesso si chiede anche a VV. SS. Il.ma di voler autorizzare il pagamento di € 100,00 a Spett.le Anpe Bs per la pubblicazione sul PVP.

Con osservanza,

Brescia, lì 26/06/2026

Il Curatore

- All: a) Programma di liquidazione,
b) perizia di stima dell'Arch. Milanese,
c) offerta del proponente acquirente.

IL COMITATO DEI CREDITORI SI E' COSI' ESPRESSO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]