



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV

Fallimentare e procedure concorsuali

Liquidazione controllata: 6/24 [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

OCC: OCC commercialisti di Brescia

Liquidatore: Dott. VINCENZO MONTE

ISTANZA PER VENDITA IMMOBILIARE

Con procedura competitiva ex art.275 CCII

Beni Immobili di [REDACTED]

I° ESPERIMENTO ***

Ill.ma Signora Giudice Delegato,

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Monte, nominato liquidatore nell'ambito della procedura di liquidazione controllata a carico della signora [REDACTED]

PREMESSO che

- il Tribunale di Brescia, con sentenza del 4.01.2024 ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Controllata n.8/2024, (in seguito riunita nella n.4/2024) ex 268 e segg. CCII, a carico della signora [REDACTED], nominando lo scrivente liquidatore;

- la procedura ha acquisito all'attivo fallimentare la quota pari a 500/1000 della proprietà dei seguenti immobili siti in Via Repubblica n°126, nel Comune di Manerba del Garda (BS) e catastalmente identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune come segue:

Catasto Fabbricati, sez. urbana Fg. 4:

- Mapp. 3677, sub. 13 - Categoria A/3, classe unica, consistenza 5,5 vani, rendita: Euro 244,28; (appartamento)
- Mapp. 1510, sub. 22 - Categoria C/6 classe unica, Consistenza 17 mq, rendita: Euro 26,34. (autorimessa)

Alla data di apertura della procedura di liquidazione controllata era in corso l'Esecuzione Immobiliare n.483/2021 che, a seguito di formale istanza dello scrivente, in data 7.03.2024 è stata dichiarata improcedibile ex art.150 del CCII, richiamato dal comma 5 dell'art 270 CCII, visto altresì il comma 10 dell'art.216 del CCII.

Gli immobili risultano inseriti in un complesso condominiale denominato "Gigi Complex" costituito da quattro fabbricati composti da tre piani fuori terra e un sottotetto, nel Comune di Manerba del Garda. L'appartamento in oggetto si trova nel corpo (identificato nell'ortofoto) della perizia allegata (pag.5) ed è posto al piano sottotetto, mentre l'autorimessa si trova in un corpo di fabbrica distinto posto nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare.

L'immobile al subalterno 13 risulta attualmente diviso in due appartamenti e utilizzato da due distinte famiglie come casa vacanza.

I due *appartamenti* sono completamente divisi ed autonomi e accessibili tramite due distinti ingressi posti in due distinte scale condominiali.

La parte di appartamento di proprietà della Signora [REDACTED] risulta individuato nella perizia quale *APPARTAMENTO 1*.

Lo stesso risulta concesso in locazione al Signor [REDACTED] con contratto sottoscritto in data 26.06.2019, con durata novennale al 26.06.2019 al 25.06.2028, con canone di locazione annuo di euro 2.400,00 e registrato in data 25.07.2019 presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS), con il n.3829 serie 3T,

La parte di appartamento individuato nella perizia di stima quale *APPARTAMENTO 2* risulta di proprietà di soggetto terzo.

L'appartamento risulta catastalmente indiviso, mentre, di fatto, trattasi di due unità immobiliari totalmente divise ed autonome.

Superficie complessiva convenzionale dell'intero appartamento risulta pari a circa 80 mq.

Dalla perizia si evince la difformità urbanistica e catastale dell'immobile e la mancanza del certificato di agibilità e viene evidenziato quanto segue: l'immobile "risulta diviso in due appartamenti distinti nell'uso e, abitualmente, utilizzati da due diversi nuclei familiari di cui uno è completamente estraneo alla procedura competitiva. Non è presente il certificato di agibilità. Allo stato attuale non è chiaro se la concessione in sanatoria relativa agli appartamenti delle mansarde sia stata, o meno, rilasciata dal Comune di Manerba. Non è possibile prevedere le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene né se sarà possibile realizzarla".

La perizia evidenzia inoltre che, in base alle attuali normative, una considerevole porzione dell'immobile risulterebbe non agibile perché di altezza inferiore a 1,50 m., rilevando inoltre difformità sulla superficie minima richiesta per le camere da letto, sull'altezza media ponderale dell'appartamento, inferiore ai prescritti 2,40 mq e il non rispetto dei rapporti di aero-illuminazione prescritti dalla normativa; nell'integrazione alla perizia si legge che l'appartamento, nel suo complesso, risulterebbe sanabile ma esclusivamente considerando le due porzioni di immobile unite come risulta catastalmente. Viceversa considerando la sola porzione in uso alla signora [REDACTED] non è possibile ottenere l'agibilità dei locali poiché l'altezza media ponderale risulta inferiore a quanto prescritto dalla normativa.

Per ulteriori precisazioni, si rinvia al contenuto della relazione di stima allegata.

La perizia di stima quantifica in **€. 30.780** la valutazione del Lotto in condizione di vendita forzata/valore di realizzo (500/1000 dell'intera proprietà):

- Mapp.3677, sub 13 Euro 26.100,00 (appartamento)
- Mapp. 1510, sub 22 Euro 4.680,00 (autorimessa)



- a seguito di formale richiesta, il Notaio [REDACTED] ha espresso il seguente **parere** allegato *“ad avviso dello scrivente è possibile effettuare la vendita della quota di ½ di un immobile privo di conformità catastale e conformità urbanistica a condizione che detta situazione di anomalia sia evidenziata nell’avviso di vendita così da evitare ogni rischio di vizio all’oggetto di vendita”*.

- il programma di liquidazione, approvato in data 13.06.2024, relativamente alla modalità di vendita dei beni immobili prevede di avvalersi dell’elaborato peritale depositato nell’ambito della procedura esecutiva 483/21, mediante procedura competitiva di vendita senza incanto con modalità telematica asincronica.

A tal proposito, per la vendita, si farà riferimento a quanto previsto, per rimando fatto dall’art.275 CCII, ai commi 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell’art.216 CCII, assumendo quale prezzo base d’asta iniziale quello indicato in condizioni di vendita forzata nella perizia sopra citata ed allegata pari ad €30.780,00.

- lo scrivente intende avvalersi dell’assistenza dell’Associazione Notarile di Brescia (ANPE) per le operazioni di vendita;

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto,

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, visto il programma di liquidazione allegato e gli artt. 275 e 216 CCII, voglia autorizzare lo scrivente a disporre la vendita degli immobili sopra indicati, con procedura competitiva, usufruendo delle disposizioni previste dai citati articoli, in un **UNICO LOTTO**, al **prezzo base d’asta di euro 30.780,00**, seguendo le procedure indicate nel programma di liquidazione, avvalendosi della collaborazione dell’ANPE di Brescia, alle condizioni stabilite nel bando di gara allegato (bando di vendita di beni immobili asta asincrona)

Con osservanza,

Brescia, 09 febbraio 2026

Liquidatore

