TRIBUNALE DI BRESCIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 21/2022

Curatore: Dott.ssa Erika Gentili

Giudice: Dott.ssa Angelina Baldissera

* * *

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

V ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

Portale del Gestore: https://www.fallcoaste.it/

****

LOTTO 3

Piena proprietà degli immobili siti in Comune di Darfo Boario Terme (BS), Via De Gasperi, costituiti da due cantine e un posto auto scoperto inseriti in un contesto condominiale denominato "Rosa Camuna" il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali del **sez. ERB fg.11 n.ri**

- mappale 2925 sub. 31, categoria C/6, 16 mq, Rendita € 47,93.

- mappale 2925 sub. 33, categoria C/2, 3 mq, Rendita € 7,9.

- mappale 2925 sub. 36, categoria C/2, 3 mq, Rendita € 7,9.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla perizia agli atti si segnala che relativamente al Sub.31è risultata la NON REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile. La documentazione progettuale rappresenta una autorimessa con copertura, identificata con il n°18, delimitata da una parete e da una apertura di 2.70 x 2.40. Allo stato di fatto l'autorimessa non è stata realizzata e in loco si trova uno spazio aperto a cielo aperto. Il perito ritiene la situazione regolarizzabile tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e paesaggistica a firma di un tecnico abilitato il cui più probabile costo comprensivo degli oneri comunali ed accessori potrebbe ammontare ad euro 5.500,00 oltre ad euro 500,00 per l'aggiornamento catastale.

Alla data del 30.6.2023 risultavano spese insolute per:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sub 31: Euro 1.218,90
- Sub 33: Euro 118,36
- Sub 36: Euro 81,26

Il perito segnala, per il sub. 33 la presenza di materiale vario.

OFFERTA

Offerta Minima: **Euro 1.600,00**

Rilancio Minimo Obbligatorio: **Euro 500,00**

LOTTO 4

Piena proprietà degli immobili siti in Comune di Pisogne (BS), Via Mandalossa, costituiti da negozio al piano terra con cantina al piano interrato inserito in contesto condominiale denominato "La Corte sul Lago" e il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali del **sez. PIS fg. 34 n.ri**

- mappale 5236 sub 19, categoria C/1, 294 mq, Rendita € 3.461,91.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Il perito a seguito di sopralluogo ha rilevato la non regolarità urbanistica e catastale per i seguenti motivi:

- Non sono state rappresentate le aperture sulla parete a nord verso un cavedio laterale;
- Sulla parete est sono rappresentate 2 aperture in luogo di tre e non sono rappresentati i pilastri interni;
- La scala che collega il piano terra al piano interrato non è stata realizzata;
- È presente una porta che collega la cantina ad una autorimessa di altra proprietà;
- la bocca di lupo rappresentata non è stata realizzata;

Il costo stimato per l'aggiornamento catastale è stimato in Euro 800,00, per le pratiche in sanatoria il costo stimato è parti ad Euro 8.000,00.

Si segnala la presenza di Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Pisogne in data 27/01/1993 notaio Conti rep.46313/13513 trascritta a Breno in data 11/02/1993 ai n.ri 884/780 che tra l'altro stabilisce i lastrici solari come parti comuni condominiali gravati da servitù di uso pubblico,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la cessione gratuita di aree al Comune di Pisogne e la cabina elettrica di proprietà condominiale e gravata di servitù a favore dell'ENEL, oltre a vincoli urbanistici rilevati dalla documentazione del PRG.

Alla data del 7.7.2023 risultavano spese insolute per Euro 318,08.

OFFERTA

Offerta Minima: **Euro 70.000,00**

Rilancio Minimo Obbligatorio: **Euro 1.500,00**

Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative redatte dall'Arch. Mario Sbalzer, ed allegate agli atti, che formano parte integrante del presente bando e alle quali si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Il Curatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

CONDIZIONE DELLE VENDITA

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Paolo Cherubini, per la stipula dell'atto di vendita.

- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita, nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita.

- Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 2.000,00 oltre iva per il Lotto 4 e di Euro 1.000 per il Lotto 3, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 deformità 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 1 dicembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

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.

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

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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 l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3.l'anno e il numero della procedura;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del Curatore;

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;

8.il termine per il versamento del saldo prezzo;

9.l'importo versato a titolo di cauzione;

10.la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;

11.il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;

12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **a L.G. 21/22, IBAN: IT24R0538754731000049545014**;

Il bonifico, con causale "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 21/2022, versamento cauzione Lotto __", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. 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 pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale https://www.fallcoaste.it/. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Paolo Cherubini solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito https://www.fallcoaste.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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata dalle ore 12.30 del 2 dicembre 2026 alle ore 12.30 del 3 dicembre 2026.

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

Il Notaio Paolo Cherubini provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. 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, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO

In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso, da parte del Curatore al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile;

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Curatore, **entro 90 giorni** dalla aggiudicazione, secondo le modalità indicate dagli stessi; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata oltre gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.** L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al rogito notarile d'acquisto avanti al Notaio incaricato.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà all'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 2.000,00 oltre iva per il Lotto 4 e di Euro 1.000 per il Lotto 3, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto delle vendite all'asta di cui alla presente istanza e di avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni, i termini e le informazioni riportate nel presente documento e nei documenti ivi richiamati.

*** *** *** ***

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La partecipazione alla vendita implica

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

4) Pubblicità

Il Curatore provvederà a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della perizia;
2) pubblicazione sul quotidiano Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita;
3) pubblicità telematica sul sito www.bresciaonline.it e www.astegiudiziarie.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;

Brescia,

Il Curatore

Dott.ssa Erika Gentili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009