

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZ. PROCEDURE CONCURSUALI

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Curatore: Dott. Stefano Pomidossi

REGOLAMENTO D'ASTA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 78/26

PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 216 c.c.i.i.

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Il presente Bando d'asta ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita avente ad oggetto beni immobili di proprietà della Procedura in oggetto.

La partecipazione alla gara costituirà accettazione incondizionata alle previsioni del presente Regolamento d'asta.

PREMESSO CHE:

- in data 08.05.2026 il Tribunale di Brescia ha dichiarato la Liquidazione Giudiziale n° 78/26 con contestuale nomina del sottoscritto quale Curatore;
- in data 25.06.2026 il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore ad indire la presente procedura di vendita competitiva.

1° ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVA

MEDIANTE INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

AVENTE AD OGGETTO LA QUOTA INDIVISA DI 5/48 DI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

ART. 1 OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA e PREZZO DI VENDITA:

La presente procedura competitiva ha per oggetto la cessione al miglior offerente della **quota di comproprietà indivisa di 5/48 (10,42%)** del bene immobile, in lotto unico, sito in Bagnolo Mella (BS), via della Repubblica 15/19, catastalmente identificato al NCT, foglio 9, mappale 74, subalterno 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 10 vani, rendita catastale € 433,82.

Trattasi di un immobile di circa 241 mq. parte di un edificio a corte interna, disposto su tre piani fuori terra. Il piano terra è composto da un locale con ingresso dalla strada comunale e da due stanze che si affacciano su una veranda dalla quale si accede sia alla scala interna, sia al cortile posteriore. Al piano primo vi sono due stanze con balcone che si affaccia sulla strada e una loggia che si apre sul cortile interno, mentre al piano sottotetto vi sono quattro stanze, tutte con accesso da un balcone interno sul vuoto della loggia sottostante. Al cortile interno di proprietà esclusiva si accede da un ingresso carraio comune con altre unità immobiliari. L'immobile in oggetto è vuoto e inagibile in quanto le strutture, gli impianti e i serramenti interni ed esterni sono deteriorati in maniera irreversibile. Per poter essere in qualche modo utilizzato è necessario un intervento di ristrutturazione abbastanza consistente che ne prevede di fatto il rifacimento pressoché completo.

Si informa che il bene immobile in parola ha formato oggetto di proposta irrevocabile d'acquisto di valore pari ad € 6.000,00. Pertanto, eventuali interessati dovranno fare pervenire al Curatore offerte migliorative.

La base d'asta del lotto unico è **€ 6.000,00**.

La cauzione è pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta migliorativa, nonché i rilanci minimo in sede di gara d'asta, è pari ad **€ 100,00**.

Al prezzo di aggiudicazione dovranno essere aggiunte le imposte sulla compravendita, gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte e le spese notarili di compravendita.

Le spese a carico della Procedura sono esclusivamente gli oneri maturati sino alla data di vendita degli immobili relativi a: i) imposte locali (IMU ecc..) secondo le norme di legge; ii) eventuali oneri condominiali.

Per una migliore individuazione e descrizione dei beni si rimanda alla perizia estimativa redatta dal Geom. Stefano Monteverdi.

ART. 2 VISIONE DEI BENI

L'immobile è inagibile. Eventuali interessati potranno visionare i beni, a loro rischio e pericolo, previa sottoscrizione di manleva in favore della Procedura. La richiesta di visione dovrà essere presentata al Curatore mediante richiesta scritta da trasmettere a s.pomidossi@studium1912.it.

ART. 3 CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggetto di vendita attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, con atto notarile, come "*vista e piaciuta*", con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura, le eventuali differenze di misura e/o qualità 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.

L'aggiudicazione non comporterà per il Curatore e/o per la Procedura, alcun obbligo di trasferimento del lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura.

Si precisa che il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 217, comma 1, c.c.i.i..

Si applica l'art. 216, comma 2, c.c.i.i. circa la presenza di eventuali beni mobili all'interno degli immobili oggetto di vendita.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ai sensi dell'art. 217, comma 2, c.c.i.i. saranno cancellate tempestivamente su ordine del Giudice delegato una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la Procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e necessario per effettuare la compravendita, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo entro l'atto di compravendita.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni presenti nella perizia estimativa. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Sarà onere del potenziale futuro acquirente definire uno studio dettagliato di fattibilità e un'analisi approfondita di carattere economico, urbanistico e tipologico del proprio intervento, in funzione dei propri obiettivi.

La perizia dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

In ipotesi di discrepanza tra i dati contenuti nel presente Regolamento d'asta e dalla perizia a quanto risultante dai pubblici uffici, anche – ma non solo – tavolari e delle conservatorie, farà fede la documentazione ufficiale reperibile presso i pubblici uffici.

ART. 4 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Decorso il termine per la presentazione delle offerte (disciplinato nei seguenti articoli), in caso di:

- a) mancata presentazione di offerte migliorative, il Curatore procederà, previa autorizzazione del Giudice Delegato, ad accettare l'offerta già pervenuta e procedere alla compravendita previo incasso del prezzo;
- b) presentazione di offerte migliorative, il Curatore procederà alla verifica delle medesime e convocherà la gara d'asta trasmettendo a tutti gli offerenti, compreso il soggetto che ha presentato l'offerta di cui all'art. 1, la convocazione e le modalità operative. La convocazione verrà effettuata all'indirizzo p.e.c. indicato nell'offerta.

Nel caso di ricevimento di offerte migliorative la gara d'asta tra il soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile sopracitata (Art. 1) e tra tutti i soggetti che hanno presentato offerte migliorative si svolgerà alternativamente con:
i) modalità telematica asincrona, che prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in via telematica mediante accesso ad un portale *on line* che verrà stabilito successivamente, ovvero ii) in presenza presso lo studio del Curatore.

Il prezzo base di gara sarà costituito dall'offerta più alta pervenuta.

Nel caso di più offerenti, e quindi di apertura della gara d'asta, in assenza di rilanci, il Lotto verrà aggiudicato al miglior offerente.

I rilanci non potranno essere inferiori ad € 100,00.

La gara sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Nel caso di più offerte migliorative di importo uguale, in assenza di rilanci nella successiva gara d'asta, il Lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta.

In caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il Lotto potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Sarà redatto un verbale di gara d'asta il quale non assumerà valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita.

Ogni offerta effettuata in sede d'asta corrisponde a un'offerta irrevocabile d'acquisto del bene e/o del lotto prescelto al prezzo offerto oltre oneri di legge ed ai costi come sopra indicati.

In sede di gara d'asta l'offerta perde efficacia quando è superata da un'offerta successiva per un prezzo maggiore.

All'offerente non aggiudicatario sarà restituita la cauzione dopo lo svolgimento della gara sulle coordinate bancarie precedentemente comunicate sull'apposito modulo allegato all'offerta entro 15 giorni dal verbale d'asta.

I soggetti interessati sono consapevoli delle possibili problematiche derivanti dall'utilizzo di mezzi telematici, per le quali la Procedura di Liquidazione Giudiziale non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile.

ART. 5 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati potranno far pervenire la loro offerta irrevocabile migliorativa con le seguenti modalità alternative:

- A. deposito a mano presso lo studio del Curatore Dott. Stefano Pomidossi, sito in Brescia, piazza Vittoria n° 9, cap. 25122, entro e non oltre le **ore 15.00** del giorno **01.09.2026** facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta dal Curatore o da un delegato del medesimo;
- B. trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo lg78.2026brescia@pecliquidazionigiudiziali.it entro e non oltre le **ore 15:00** del giorno **01.09.2026**, facendo fede la data di recapito sulla casella p.e.c. della Procedura.

L'offerta migliorativa, a pena di inammissibilità e/o nullità della medesima, dovrà contenere, oltre all'indicazione del prezzo offerto, la seguente documentazione:

- cauzione 10% prezzo offerto mediante assegno circolare intestato a "Lig. Giudiziale G. S.r.l. in liq. n. 78/2026", ovvero bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Lig. Giudiziale G. S.r.l. in liq. n. 78/2026", IBAN: IT49Y0333211200000002414098;
- in caso di offerente persona fisica:
 - a. documento di identità in corso di validità e codice fiscale;
 - b. se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia

del codice fiscale del coniuge;

- in caso di offerente persona giuridica:
 - a. visura camerale aggiornata (non più di 10 giorni antecedenti la data di deposito) e statuto vigente;
 - b. documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante (o del procuratore) con idonei poteri;
- recapito p.e.c., mail e telefonico ove ricevere le comunicazioni del Curatore. Si specifica che in mancanza dell'indicazione della p.e.c., le notificazioni formali saranno effettuate presso la Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Brescia;
- dichiarazione di aver preso visione della documentazione pubblicata inerente alla vendita e di averla ritenuta esaustiva, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, nonché di accettare senza riserve le condizioni di cui al presente Regolamento di vendita;
- dichiarazione in ordine alla restituzione della cauzione, con l'indicazione del codice IBAN per l'effettuazione del bonifico, in caso di mancata aggiudicazione del bene (si specifica che la restituzione della cauzione verrà effettuata unicamente sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione).

Si specifica che:

- a. le offerte migliorative non potranno essere, a pena di nullità, di importo inferiore ad € 6.000,00 oltre il rilancio minimo (€ 100,00);
- b. le offerte presentate oltre il termine stabilito nel presente Regolamento d'asta saranno considerate nulle e come non pervenute;
- c. l'offerta non potrà essere sottoposta a vincoli o condizioni di sorta.

La partecipazione alla gara d'asta implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Bando e nei suoi allegati nonché la dispensa agli Organi della Procedura al rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

In caso di aggiudicazione i beni saranno intestati alla persona fisica o giuridica nel nome della quale è stata operata l'aggiudicazione. A tale clausola non sono ammesse deroghe salvo quanto previsto dalla legge.

L'offerta deve intendersi come irrevocabile ed il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione. L'offerta una volta presentata non potrà essere oggetto di rinuncia né revocata.

ART. 6 TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO E DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro l'atto di compravendita, **da effettuarsi entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, mediante assegno circolare intestato alla Procedura Lig. Giudiziale G S.r.l. in liq. n. 78/2026, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Lig. Giudiziale G S.r.l. in liq. n. 78/2026, IBAN: IT49Y0333211200000002414098.

La proprietà del bene sarà trasferita all'aggiudicatario a seguito dell'integrale pagamento del prezzo oltre alle imposte ed agli oneri come sopra descritti. Restano impregiudicati i poteri di legge previsti in capo al Giudice Delegato, ai sensi del Codice della Crisi d'Impresa.

Il trasferimento della proprietà del bene in favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto notarile in data ed ora scelti di comune accordo tra l'aggiudicatario ed il Curatore.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario o del mancato versamento del prezzo nei termini previsti, esso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tal caso i beni saranno nuovamente venduti all'asta e l'aggiudicatario decaduto non potrà partecipare ai successivi esperimenti.

ART. 7 PUBBLICITÀ

Il presente Bando di gara, l'ordinanza di vendita saranno pubblicati a norma di legge sul Portale delle Vendite Pubbliche, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e astegiudiziarie.it, nonché su altri siti a discrezione del Curatore.

Per richiedere informazioni scrivere una mail a s.pomidosi@studium1912.it ovvero contattare lo studio al n° 030.3750515.

Brescia, 8 luglio 2026

Il Curatore

Dott. Stefano Pomidosi