

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

**Liquidazione Giudiziale n. 241/2025**

**Giudice Delegato: dott. Gianluigi Canali**

**Curatore: Dott. Pietro Mazzeletti**

\* \* \*

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE**

**Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl**

**Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>**

\*\*\*\*\*

**I ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Dott. Pietro Mazzeletti, Curatore della Liquidazione in epigrafe indicata, pone in vendita:

**LOTTO UNO**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba del Garda (BS), Via Fontane:**

Appartamento con cantina

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune,

**Sez. NCT, Fg. 15 (ex 12)**

**- mapp. 627 sub. 3 – P.T, Cat. A/2, cl. 5, vani 2,5, R.C. Euro 245,32**

**- mapp. 627 sub. 4 – P.T, Cat. C/2, cl. 3, 2 mq, R.C. Euro 3,62**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione durata di 4 anni con inizio 01/12/2019.

Sono compresi nella cessione anche i soli beni mobili di proprietà della liquidazione presenti all'interno dell'immobile.



Come da relazione notarile agli atti si segnala che le sopra descritte unità immobiliari risultano interessate dalle seguenti formalità:

1) convenzione urbanistica per attuazione di piano di recupero stipulata con il Comune di Manerba del Garda con atto in data 2 gennaio 2002 n. 1220 di rep. del Segretario Comunale, registrato a Salò il 9 gennaio 2002 al n. 33 S. 1, trascritto a Salò in data 24 gennaio 2002 ai n.ri 400/286, avente a oggetto l'originario mappale n. 625 del fg. 2 di C.F. corrispondente al F.R. distinto al fg. 9 di C.T. con il mappale n. 625 di ha. 0.00.68 (si segnala che sia nell'atto sia nella relativa nota di trascrizione è stato per errore indicato il mappale n. 125 anziché n. 625 di C.T.), convenzione che non pregiudica la libera commerciabilità dei beni in oggetto non contenendo limiti/vincoli all'alienabilità dei beni;

2) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 31 luglio 2002 n.ri 5144/3841 relativa ad atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 10 del fg. 2 di C.F. giusta atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"La società "omissis", come rappresentata, ha ceduto e venduto alla società "omissis", che, pure come rappresentata, ha acquistato, il diritto di superficie nel sottosuolo dell'immobile seguente posto in comune di Manerba del Garda in piazza San Bernardo: porzione di area, della superficie netta di circa m. 48,5, tuttora non censita, da stralciarsi dalla maggior superficie dell'area pertinenziale al fabbricato nel catasto urbano distinto come segue: censuario di: Manerba del Garda foglio 2 mapp. 625 via Vittorio Veneto-p.T-1 cat.A/4 cl.1 vani 4,5 rcE. 155,71.

Patti e condizioni.

1)- Nel sottosuolo dell'area in oggetto la parte acquirente provvederà a costruire locali annessi alla cucina esistente, come meglio evidenziato nella planimetria informale allegata al titolo sub. A)-.

2)- I lavori, inerenti e conseguenti, per la realizzazione di detta opera (progettazione e direzione lavori, calcoli statici, denuncia al genio civile, collaudi statici ecc.) staranno completamente a carico della parte acquirente: viceversa staranno a carico dell'odierna parte venditrice i lavori relativi alla pavimentazione sovrastante il solaio di copertura dell'interrato.

3)- La costruzione realizzanda a cura e spese della parte acquirente, viene, fin d'ora, riconosciuta di esclusiva proprietà della parte acquirente stessa mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della parte venditrice.";

con precisazione che nel citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, veniva letteralmente ulteriormente confermato quanto segue:

"NOTA BENE: come meglio precisato nel citato atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. a mio rogito, l'immobile suddescritto è di esclusiva proprietà della società "omissis" mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis"; si rileva che in detto atto non è stata espressamente catastalmente identificata l'area soprastante rimasta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis" ma che in base al confronto degli elaborati planimetrici catastali telematicamente disponibili si ritiene che al tempo detta area corrispondeva al mappale n. 627 sub. 7 del fg. 2 di C.F. il quale, a seguito delle intervenute variazioni catastali già citate, è stato soppresso e sostituito dai mappali n.ri 627 sub. 11 (bcnc), 627 sub. 12 e 627 sub. 13 del fg. 15 di C.F. entrambi questi ultimi attualmente catastalmente in ditta alla società "omissis";

3) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 13 novembre 2003 n.ri 8100/5539 relativa ad atto in data 4 novembre 2003 n. 49841/14928 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 6 del fg. 2 di C.F. giusta il già citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Giancarlo De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"1)- In sostituzione dell'attuale porta esistente d'ingresso la parte venditrice autorizza la parte acquirente ad aprire un nuovo ingresso dal cortile adiacente, di cui al m/le 625, con accesso dalla piazza S. Bernardo, attraverso apposito passaggio ed a porre insegne, anche luminose, non lesive del contesto, all'esterno della nuova porta di ingresso prevista.

2)- La parte venditrice si impegna a non ostacolare né ad opporsi nei confronti della parte acquirente all'installazione ed all'accesso relativo per i contatori enel - acquedotto - gas.";

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

### **OFFERTA**

**Offerta Minima:** Euro 130.000,00

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



**Si segnala che per il lotto 1 è stata presentata offerta irrevocabile d'acquisto a mani del Curatore di Euro 130.000,00, non saranno pertanto ritenute valide offerte inferiori al prezzo sopra indicato.**

## **LOTTO DUE**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba del Garda (BS), Via Fontane:**

Unità immobiliare ad uso commerciale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune,

**Sez. NCT, Fg. 15 (ex 12)**

**- mapp. 627 sub. 12 – P.T, Cat. C/1, cl. 4, 83 mq, R.C. Euro 1.436,01**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Sono compresi nella cessione anche i soli beni mobili di proprietà della liquidazione presenti all'interno dell'immobile.

Come da relazione notarile agli atti si segnala che le sopra descritte unità immobiliari risultano interessate dalle seguenti formalità:

- 1) convenzione urbanistica per attuazione di piano di recupero stipulata con il Comune di Manerba del Garda con atto in data 2 gennaio 2002 n. 1220 di rep. del Segretario Comunale, registrato a Salò il 9 gennaio 2002 al n. 33 S. 1, trascritto a Salò in data 24 gennaio 2002 ai n.ri 400/286, avente a oggetto l'originario mappale n. 625 del fg. 2 di C.F. corrispondente al F.R. distinto al fg. 9 di C.T. con il mappale n. 625 di ha. 0.00.68 (si segnala che sia nell'atto sia nella relativa nota di trascrizione è stato per errore indicato il mappale n. 125 anziché n. 625 di C.T.), convenzione che non pregiudica la libera commerciabilità dei beni in oggetto non contenendo limiti/vincoli all'alienabilità dei beni;
- 2) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 31 luglio 2002 n.ri 5144/3841 relativa ad atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 10 del fg. 2 di C.F. giusta atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"La società "omissis", come rappresentata, ha ceduto e venduto alla società "omissis", che, pure come rappresentata, ha acquistato, il diritto di superficie nel sottosuolo dell'immobile seguente posto in comune di Manerba del Garda in piazza San Bernardo: porzione di area, della superficie netta di circa m. 48,5, tuttora non censita, da stralciarsi dalla maggior superficie dell'area pertinenziale al fabbricato nel catasto urbano distinto come segue: censuario di: Manerba del Garda foglio 2 mapp. 625 via Vittorio Veneto-p.T-1 cat.A/4 cl.1 vani 4,5 rcE. 155,71.

Patti e condizioni.

1)- Nel sottosuolo dell'area in oggetto la parte acquirente provvederà a costruire locali annessi alla cucina esistente, come meglio evidenziato nella planimetria informale allegata al titolo sub. A)-.

2)- I lavori, inerenti e conseguenti, per la realizzazione di detta opera (progettazione e direzione lavori, calcoli statici, denuncia al genio civile, collaudi statici ecc.) staranno completamente a carico della parte acquirente: viceversa staranno a carico dell'odierna parte venditrice i lavori relativi alla pavimentazione sovrastante il solaio di copertura dell'interrato.

3)- La costruzione realizzanda a cura e spese della parte acquirente, viene, fin d'ora, riconosciuta di esclusiva proprietà della parte acquirente stessa mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della parte venditrice.";

con precisazione che nel citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, veniva letteralmente ulteriormente confermato quanto segue:

"NOTA BENE: come meglio precisato nel citato atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. a mio rogito, l'immobile suddescritto è di esclusiva proprietà della società "omissis" mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis"; si rileva che in detto atto non è stata espressamente catastalmente identificata l'area soprastante rimasta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis" ma che in base al confronto degli elaborati planimetrici catastali telematicamente disponibili si ritiene che al tempo detta area corrispondeva al mappale n. 627 sub. 7 del fg. 2 di C.F. il quale, a seguito delle intervenute variazioni catastali già citate, è stato soppresso e sostituito dai mappali n.ri 627 sub. 11 (bcnc), 627 sub. 12 e 627 sub. 13 del fg. 15 di C.F. entrambi questi ultimi attualmente catastalmente in ditta alla società "omissis";

3) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 13 novembre 2003 n.ri 8100/5539 relativa ad atto in data 4 novembre 2003 n. 49841/14928 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita



Sono compresi nella cessione anche i soli beni mobili di proprietà della liquidazione presenti all'interno dell'immobile.

Come da relazione notarile agli atti si segnala che le sopra descritte unità immobiliari risultano interessati dalle seguenti formalità:

1) convenzione urbanistica per attuazione di piano di recupero stipulata con il Comune di Manerba del Garda con atto in data 2 gennaio 2002 n. 1220 di rep. del Segretario Comunale, registrato a Salò il 9 gennaio 2002 al n. 33 S. 1, trascritto a Salò in data 24 gennaio 2002 ai n.ri 400/286, avente a oggetto l'originario mappale n. 625 del fg. 2 di C.F. corrispondente al F.R. distinto al fg. 9 di C.T. con il mappale n. 625 di ha. 0.00.68 (si segnala che sia nell'atto sia nella relativa nota di trascrizione è stato per errore indicato il mappale n. 125 anziché n. 625 di C.T.), convenzione che non pregiudica la libera commerciabilità dei beni in oggetto non contenendo limiti/vincoli all'alienabilità dei beni;

2) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 31 luglio 2002 n.ri 5144/3841 relativa ad atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 10 del fg. 2 di C.F. giusta atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"La società "omissis", come rappresentata, ha ceduto e venduto alla società "omissis", che, pure come rappresentata, ha acquistato, il diritto di superficie nel sottosuolo dell'immobile seguente posto in comune di Manerba del Garda in piazza San Bernardo: porzione di area, della superficie netta di circa m. 48,5, tuttora non censita, da stralciarsi dalla maggior superficie dell'area pertinenziale al fabbricato nel catasto urbano distinto come segue: censuario di: Manerba del Garda foglio 2 mapp. 625 via Vittorio Veneto-p.T-1 cat.A/4 cl.1 vani 4,5 rcE. 155,71.

Patti e condizioni.

1)- Nel sottosuolo dell'area in oggetto la parte acquirente provvederà a costruire locali annessi alla cucina esistente, come meglio evidenziato nella planimetria informale allegata al titolo sub. A)-.

2)- I lavori, inerenti e conseguenti, per la realizzazione di detta opera (progettazione e direzione lavori, calcoli statici, denuncia al genio civile, collaudi statici ecc.) staranno completamente a carico della parte acquirente: viceversa staranno a carico dell'odierna parte venditrice i lavori relativi alla pavimentazione sovrastante il solaio di copertura dell'interrato.

3)- La costruzione realizzanda a cura e spese della parte acquirente, viene, fin d'ora, riconosciuta di esclusiva proprietà della parte acquirente stessa mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della parte venditrice.";

con precisazione che nel citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, veniva letteralmente ulteriormente confermato quanto segue:

"NOTA BENE: come meglio precisato nel citato atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. a mio rogito, l'immobile suddescritto è di esclusiva proprietà della società "omissis" mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis"; si rileva che in detto atto non è stata espressamente catastalmente identificata l'area soprastante rimasta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis" ma che in base al confronto degli elaborati planimetrici catastali telematicamente disponibili si ritiene che al tempo detta area corrispondeva al mappale n. 627 sub. 7 del fg. 2 di C.F. il quale, a seguito delle intervenute variazioni catastali già citate, è stato soppresso e sostituito dai mappali n.ri 627 sub. 11 (bcnc), 627 sub. 12 e 627 sub. 13 del fg. 15 di C.F. entrambi questi ultimi attualmente catastalmente in ditta alla società "omissis";

3) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 13 novembre 2003 n.ri 8100/5539 relativa ad atto in data 4 novembre 2003 n. 49841/14928 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 6 del fg. 2 di C.F. giusta il già citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Giancarlo De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"1)- In sostituzione dell'attuale porta esistente d'ingresso la parte venditrice autorizza la parte acquirente ad aprire un nuovo ingresso dal cortile adiacente, di cui al m/le 625, con accesso dalla piazza S. Bernardo, attraverso apposito passaggio ed a porre insegne, anche luminose, non lesive del contesto, all'esterno della nuova porta di ingresso prevista.

2)- La parte venditrice si impegna a non ostacolare né ad opporsi nei confronti della parte acquirente all'installazione ed all'accesso relativo per i contatori enel - acquedotto - gas.";

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione durata di 4 anni con inizio 01/10/2020.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

**OFFERTA**



**Offerta Minima: Euro 175.000,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 2.000,00**

**Si segnala che per il lotto 3 è stata presentata offerta irrevocabile d'acquisto a mani del Curatore di Euro 175.000,00, non saranno pertanto ritenute valide offerte inferiori al prezzo sopra indicato.**

### **LOTTO QUATTRO**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba del Garda (BS), Via Veneto snc:**

Unità immobiliare ad uso commerciale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune,

**Sez. NCT, Fg. 15 (ex 12)**

**- mapp. 627 sub. 14** – P.T, Cat. C/1, cl. 2, 20 mq, R.C. Euro 255,13

**- mapp. 627 sub. 15** – P.T, Cat. C/1, cl. 2, 19 mq, R.C. Euro 242,37

**- mapp. 627 sub. 18** – P.T, Cat. C/1, cl. 2, 15 mq, R.C. Euro 191,35

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Sono compresi nella cessione anche i soli beni mobili di proprietà della liquidazione presenti all'interno dell'immobile.

Dalla perizia agli atti si segnala la non regolarità edilizia e catastale per diversa distribuzione interna e unione delle tre unità immobiliari, inoltre in Comune non sono state riscontrate pratiche edilizie intestate all'attuale proprietaria.

Il costo per la regolarizzazione è stimato in Euro 3.100,00 per la sanatoria ed Euro 704,40 per l'aggiornamento catastale.

Come da relazione notarile agli atti si segnala che le sopra descritte unità immobiliari risultano interessati dalle seguenti formalità:

1) convenzione urbanistica per attuazione di piano di recupero stipulata con il Comune di Manerba del Garda con atto in data 2 gennaio 2002 n. 1220 di rep. del Segretario Comunale, registrato a Salò

il 9 gennaio 2002 al n. 33 S. 1, trascritto a Salò in data 24 gennaio 2002 ai n.ri 400/286, avente a oggetto l'originario mappale n. 625 del fg. 2 di C.F. corrispondente al F.R. distinto al fg. 9 di C.T. con il mappale n. 625 di ha. 0.00.68 (si segnala che sia nell'atto sia nella relativa nota di trascrizione è stato per errore indicato il mappale n. 125 anziché n. 625 di C.T.), convenzione che non pregiudica la libera commerciabilità dei beni in oggetto non contenendo limiti/vincoli all'alienabilità dei beni;

2) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 31 luglio 2002 n.ri 5144/3841 relativa ad atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 10 del fg. 2 di C.F. giusta atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"La società "omissis", come rappresentata, ha ceduto e venduto alla società "omissis", che, pure come rappresentata, ha acquistato, il diritto di superficie nel sottosuolo dell'immobile seguente posto in comune di Manerba del Garda in piazza San Bernardo: porzione di area, della superficie netta di circa m. 48,5, tuttora non censita, da stralciarsi dalla maggior superficie dell'area pertinenziale al fabbricato nel catasto urbano distinto come segue: censuario di: Manerba del Garda foglio 2 mapp. 625 via Vittorio Veneto-p.T-1 cat.A/4 cl.1 vani 4,5 rcE. 155,71.

Patti e condizioni.

1)- Nel sottosuolo dell'area in oggetto la parte acquirente provvederà a costruire locali annessi alla cucina esistente, come meglio evidenziato nella planimetria informale allegata al titolo sub. A)-.

2)- I lavori, inerenti e conseguenti, per la realizzazione di detta opera (progettazione e direzione lavori, calcoli statici, denuncia al genio civile, collaudi statici ecc.) staranno completamente a carico della parte acquirente: viceversa staranno a carico dell'odierna parte venditrice i lavori relativi alla pavimentazione sovrastante il solaio di copertura dell'interrato.

3)- La costruzione realizzanda a cura e spese della parte acquirente, viene, fin d'ora, riconosciuta di esclusiva proprietà della parte acquirente stessa mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della parte venditrice.";

con precisazione che nel citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, veniva letteralmente ulteriormente confermato quanto segue:



## **LOTTO CINQUE**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba del Garda (BS), Via Veneto snc:**

Unità immobiliare ad uso commerciale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune,

**Sez. NCT, Fg. 15 (ex 12)**

**- mapp. 627 sub. 16** – P.T, Cat. C/1, cl. 2, 18 mq, R.C. Euro 229,62

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Sono compresi nella cessione anche i soli beni mobili di proprietà della liquidazione presenti all'interno dell'immobile.

Dalla perizia agli atti si segnala la non regolarità edilizia e catastale per diversa distribuzione interna e realizzazione di tramezze, inoltre in Comune non sono state riscontrate pratiche edilizie intestate all'attuale proprietaria.

Il costo per la regolarizzazione è stimato in Euro 1.880,60 per la sanatoria ed Euro 904,40 per l'aggiornamento catastale.

Come da relazione notarile agli atti si segnala che le sopra descritte unità immobiliari risultano interessati dalle seguenti formalità:

- 1) convenzione urbanistica per attuazione di piano di recupero stipulata con il Comune di Manerba del Garda con atto in data 2 gennaio 2002 n. 1220 di rep. del Segretario Comunale, registrato a Salò il 9 gennaio 2002 al n. 33 S. 1, trascritto a Salò in data 24 gennaio 2002 ai n.ri 400/286, avente a oggetto l'originario mappale n. 625 del fg. 2 di C.F. corrispondente al F.R. distinto al fg. 9 di C.T. con il mappale n. 625 di ha. 0.00.68 (si segnala che sia nell'atto sia nella relativa nota di trascrizione è stato per errore indicato il mappale n. 125 anziché n. 625 di C.T.), convenzione che non pregiudica la libera commerciabilità dei beni in oggetto non contenendo limiti/vincoli all'alienabilità dei beni;
- 2) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 31 luglio 2002 n.ri 5144/3841 relativa ad atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 10 del fg. 2 di C.F.

giusta atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"La società "omissis", come rappresentata, ha ceduto e venduto alla società "omissis", che, pure come rappresentata, ha acquistato, il diritto di superficie nel sottosuolo dell'immobile seguente posto in comune di Manerba del Garda in piazza San Bernardo: porzione di area, della superficie netta di circa m. 48,5, tuttora non censita, da stralciarsi dalla maggior superficie dell'area pertinenziale al fabbricato nel catasto urbano distinto come segue: censuario di: Manerba del Garda foglio 2 mapp. 625 via Vittorio Veneto-p.T-1 cat.A/4 cl.1 vani 4,5 rcE. 155,71.

Patti e condizioni.

- 1)- Nel sottosuolo dell'area in oggetto la parte acquirente provvederà a costruire locali annessi alla cucina esistente, come meglio evidenziato nella planimetria informale allegata al titolo sub. A)-.
- 2)- I lavori, inerenti e conseguenti, per la realizzazione di detta opera (progettazione e direzione lavori, calcoli statici, denuncia al genio civile, collaudi statici ecc.) staranno completamente a carico della parte acquirente: viceversa staranno a carico dell'odierna parte venditrice i lavori relativi alla pavimentazione sovrastante il solaio di copertura dell'interrato.
- 3)- La costruzione realizzanda a cura e spese della parte acquirente, viene, fin d'ora, riconosciuta di esclusiva proprietà della parte acquirente stessa mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della parte venditrice.";

con precisazione che nel citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, veniva letteralmente ulteriormente confermato quanto segue:

"NOTA BENE: come meglio precisato nel citato atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. a mio rogito, l'immobile suddescritto è di esclusiva proprietà della società "omissis" mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis"; si rileva che in detto atto non è stata espressamente catastalmente identificata l'area soprastante rimasta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis" ma che in base al confronto degli elaborati planimetrici catastali telematicamente disponibili si ritiene che al tempo detta area corrispondeva al mappale n. 627 sub. 7 del fg. 2 di C.F. il quale, a seguito delle intervenute variazioni catastali già citate, è stato soppresso e sostituito dai mappali n.ri 627 sub. 11 (bcnc), 627 sub. 12 e 627 sub. 13 del fg. 15 di C.F. entrambi questi ultimi attualmente catastalmente in ditta alla società "omissis";

3) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 13 novembre 2003 n.ri 8100/5539 relativa ad atto in data 4 novembre 2003 n. 49841/14928 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 6 del fg. 2 di C.F. giusta il già citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Giancarlo De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"1)- In sostituzione dell'attuale porta esistente d'ingresso la parte venditrice autorizza la parte acquirente ad aprire un nuovo ingresso dal cortile adiacente, di cui al m/le 625, con accesso dalla piazza S. Bernardo, attraverso apposito passaggio ed a porre insegne, anche luminose, non lesive del contesto, all'esterno della nuova porta di ingresso prevista.

2)- La parte venditrice si impegna a non ostacolare ne ad opporsi nei confronti della parte acquirente all'installazione ed all'accesso relativo per i contatori enel - acquedotto - gas.";

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione durata di 6 anni con inizio 01/02/2022.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

## OFFERTA

**Offerta Minima: Euro 30.500,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.000,00**

**Si segnala che per il lotto 5 è stata presentata offerta irrevocabile d'acquisto a mani del Curatore di Euro 30.500,00, non saranno pertanto ritenute valide offerte inferiori al prezzo sopra indicato.**

**LOTTO SEI**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba del Garda (BS), Via Veneto snc:**

Unità immobiliare ad uso commerciale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune,

**Sez. NCT, Fg. 15 (ex 12)**

**- mapp. 627 sub. 17** – P.T, Cat. C/1, cl. 2, 24 mq, R.C. Euro 306,16

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Sono compresi nella cessione anche i soli beni mobili di proprietà della liquidazione presenti all'interno dell'immobile.

Dalla perizia agli atti si segnala la non regolarità edilizia e catastale per diversa distribuzione interna e realizzazione di tramezze, inoltre in Comune non sono state riscontrate pratiche edilizie intestate all'attuale proprietaria.

Il costo per la regolarizzazione è stimato in Euro 1.880,60 per la sanatoria ed Euro 904,40 per l'aggiornamento catastale.

Come da relazione notarile agli atti si segnala che le sopra descritte unità immobiliari risultano interessati dalle seguenti formalità:

1) convenzione urbanistica per attuazione di piano di recupero stipulata con il Comune di Manerba del Garda con atto in data 2 gennaio 2002 n. 1220 di rep. del Segretario Comunale, registrato a Salò il 9 gennaio 2002 al n. 33 S. 1, trascritto a Salò in data 24 gennaio 2002 ai n.ri 400/286, avente a oggetto l'originario mappale n. 625 del fg. 2 di C.F. corrispondente al F.R. distinto al fg. 9 di C.T. con il mappale n. 625 di ha. 0.00.68 (si segnala che sia nell'atto sia nella relativa nota di trascrizione è stato per errore indicato il mappale n. 125 anziché n. 625 di C.T.), convenzione che non pregiudica la libera commerciabilità dei beni in oggetto non contenendo limiti/vincoli all'alienabilità dei beni;

2) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 31 luglio 2002 n.ri 5144/3841 relativa ad atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 10 del fg. 2 di C.F. giusta atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"La società "omissis", come rappresentata, ha ceduto e venduto alla società "omissis", che, pure come rappresentata, ha acquistato, il diritto di superficie nel sottosuolo dell'immobile seguente posto in comune di Manerba del Garda in piazza San Bernardo: porzione di area, della superficie netta di circa m. 48,5, tuttora non censita, da stralciarsi dalla maggior superficie dell'area pertinenziale al fabbricato nel catasto urbano distinto come segue: censuario di: Manerba del Garda foglio 2 mapp. 625 via Vittorio Veneto-p.T-1 cat.A/4 cl.1 vani 4,5 reE. 155,71.

Patti e condizioni.

1)- Nel sottosuolo dell'area in oggetto la parte acquirente provvederà a costruire locali annessi alla cucina esistente, come meglio evidenziato nella planimetria informale allegata al titolo sub. A)-.

2)- I lavori, inerenti e conseguenti, per la realizzazione di detta opera (progettazione e direzione lavori, calcoli statici, denuncia al genio civile, collaudi statici ecc.) staranno completamente a carico della parte acquirente: viceversa staranno a carico dell'odierna parte venditrice i lavori relativi alla pavimentazione sovrastante il solaio di copertura dell'interrato.

3)- La costruzione realizzanda a cura e spese della parte acquirente, viene, fin d'ora, riconosciuta di esclusiva proprietà della parte acquirente stessa mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della parte venditrice.";

con precisazione che nel citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, veniva letteralmente ulteriormente confermato quanto segue:

"NOTA BENE: come meglio precisato nel citato atto in data 24 luglio 2002 n. 48286/14126 di rep. a mio rogito, l'immobile suddescritto è di esclusiva proprietà della società "omissis" mentre l'area soprastante resta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis"; si rileva che in detto atto non è stata espressamente catastalmente identificata l'area soprastante rimasta in diritto di proprietà superficiaria della società "omissis" ma che in base al confronto degli elaborati planimetrici catastali telematicamente disponibili si ritiene che al tempo detta area corrispondeva al mappale n. 627 sub. 7 del fg. 2 di C.F. il quale, a seguito delle intervenute variazioni catastali già citate, è stato soppresso e sostituito dai mappali n.ri 627 sub. 11 (bcnc), 627 sub. 12 e 627 sub. 13 del fg. 15 di C.F. entrambi questi ultimi attualmente catastalmente in ditta alla società "omissis";

3) a letterale tenore della nota di trascrizione eseguita a Salò in data 13 novembre 2003 n.ri 8100/5539 relativa ad atto in data 4 novembre 2003 n. 49841/14928 di rep. Notaio De Rossi, riguardante vendita di porzione immobiliare successivamente identificata con il mappale n. 627 sub. 6 del fg. 2 di C.F. giusta il già citato atto di identificazione catastale in data 19 dicembre 2003 n. 50012/15031 di rep. Notaio Giancarlo De Rossi, trascritto a Salò l'8 gennaio 2004 ai n.ri 99/69, risulta quanto segue:

"1)- In sostituzione dell'attuale porta esistente d'ingresso la parte venditrice autorizza la parte acquirente ad aprire un nuovo ingresso dal cortile adiacente, di cui al m/le 625, con accesso dalla piazza S. Bernardo, attraverso apposito passaggio ed a porre insegne, anche luminose, non lesive del contesto, all'esterno della nuova porta di ingresso prevista.

2)- La parte venditrice si impegna a non ostacolare né ad opporsi nei confronti della parte acquirente all'installazione ed all'accesso relativo per i contatori enel - acquedotto - gas.";

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione durata di 6 anni con inizio 01/02/2022.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

### **OFFERTA**

**Offerta Minima: Euro 50.000,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.000,00**

**Si segnala che per il lotto 6 è stata presentata offerta irrevocabile d'acquisto a mani del Curatore di Euro 50.000,00, non saranno pertanto ritenute valide offerte inferiori al prezzo sopra indicato.**

### **LOTTO SETTE**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba del Garda (BS), Via Marchesini:**

Posto auto scoperto

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune,

**Sez. NCT, Fg. 15 (ex 12)**

**- mapp. 627 sub. 19 – P.T, Cat. C/6, cl. 1, 13 mq, R.C. Euro 20,14**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Sono compresi nella cessione anche i soli beni mobili di proprietà della liquidazione presenti all'interno dell'immobile.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione durata di 6+6 anni con inizio 01/04/2014.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

## **OFFERTA**

**Offerta Minima: Euro 7.200,00**

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

**Si segnala che per il lotto 7 è stata presentata offerta irrevocabile d'acquisto a mani del Curatore di Euro 7.200,00, non saranno pertanto ritenute valide offerte inferiori al prezzo sopra indicato.**

## **LOTTO OTTO**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba del Garda (BS), Via Marchesini:**

Unità immobiliare ad uso commerciale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune,

**Sez. NCT, Fg. 15 (ex 12)**

**- mapp. 627 sub. 45 – P.S1-T, Cat. C/1, cl. 3, 136 mq, R.C. Euro 2.022,86**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Sono compresi nella cessione anche i soli beni mobili di proprietà della liquidazione presenti all'interno dell'immobile.

Dalla perizia agli atti si segnala la non regolarità edilizia e catastale per diversa dimensione del locale cantina, realizzazione e spostamento di tramezze/murature, porte e diversa distribuzione interna degli spazi, inoltre in Comune non sono state riscontrate pratiche edilizie relative alla situazione rilevata.

Il costo per la regolarizzazione è stimato in Euro 4.900,00 oltre a costi di costruzione per la sanatoria ed Euro 904,40 per l'aggiornamento catastale.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione durata di 6+6 anni con inizio 01/04/2014.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

## **OFFERTA**



**Offerta Minima:** Euro 358.295,00

**Rilancio Minimo Obbligatorio:** Euro 2.500,00

**LOTTO NOVE (in perizia LOTTI 10 E 11)**

**piena proprietà**

**= in Comune di Puegnago del Garda (BS), Via Guasch:**

Terreni

il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune,

**Fg. 12**

- **mapp. 3896**, vigneto, cl. 3, 989 mq, R.D. Euro 8,43, R.A. Euro 4,09

- **mapp. 3899**, vigneto, cl. 3, 82 mq, R.D. Euro 0,70, R.A. Euro 0,34

Quanto al mapp. 3896 trattasi di area costituente strada di lottizzazione con passaggio pedonale in lato nord est del comparto, ceduta al Comune di Puegnago in esecuzione della convenzione urbanistica Rep. n.472 del 14.10.1984. Il mappale 3896 risulta identificato nello stradario quale via Guasch.

Il mapp. 3899 è terreno a prato, non si sono rilevate colture a vigneto. Situato nel Comune di Puegnago del Garda, catastalmente identificato ad vigneto, è raggiungibile da via Guasch. Per il perito non è stato possibile definire precisamente la natura effettiva del lotto staggito.

3) si segnala che gli immobili in oggetto, per quanto ancora di attualità rispetto all'attuale stato dei luoghi,

Dalla relazione notarile agli atti risultano inoltre interessati dalle seguenti formalità:

1) servitù di passaggio costituita con il sopracitato atto in data 15-16 ottobre 1981 n. 34825-

34833/13409 di rep. Notaio Bonardi del seguente letterale tenore:

"Una striscia di terreno della larghezza di metri cinque circa dipartente dalla via pubblica e corrente in lato est del mappale 2975 già 2975/A, per una profondità misurata della strada di circa metri cinquanta, veniva gravata di servitù di passaggio pedonale e con rotabili a favore del mappale 3650 già 3975/B che rimane di proprietà dei venditori. -Su detta striscia di terreno la parte venditrice potrà porre a idonea profondità impianti tecnologici al servizio della sua restante proprietà con il solo

obbligo di ripristino. Con ciò si costituiva analoga servitù attiva e passiva. Nella ipotesi che la parte acquirente su detta striscia ricavi una strada al servizio del terreno compravenduto, la parte venditrice non avrà nessun obbligo di concorso nella relativa spesa, mentre l'onere di concorso nella manutenzione proporzionale alle cubature realizzate sui rispettivi fondi decorrerà dal momento in cui sul mappale 3650 rimasto ai venditori, vengano ricavati degli edifici.";

2) convenzione edilizia per l'attuazione di piano di lottizzazione stipulata con il Comune di Puegnago del Garda giusta atto in data 14 settembre 1984 n. 472 di rep. del Segretario Comunale di Puegnago del Garda, registrato a Salò il 24 settembre 1984 al n. 1540 S. II, trascritto a Salò il 10 ottobre 1984 ai n.ri 3814/3072, avente a oggetto l'originario mappale n. 2975 di C.T. di ha. 0.62.45, convenzione che non pregiudica la libera commerciabilità dei beni sopra descritti non contenendo limiti/vincoli all'alienabilità dei beni; si ritiene opportuno riportare il letterale tenore dei seguenti articoli:

"6 bis) I lottizzanti costituiscono a carico del terreno di loro proprietà, per tutto il lato Nord e parte del lato Est ed a vantaggio del Comune di Puegnago, la servitù di passaggio pedonale perpetua, attraverso il sentiero che partendo dalla strada della lottizzazione "CONIO" mette in comunicazione con l'area standards dei mappali n. 3651 e 3650 parte. Tale servitù ai sensi dell'art. 1029 c.c. ha effetto immediato. Nello stesso tempo viene stabilito che la strada di lottizzazione dipartente dalla strada comunale lungo il lato Est della proprietà verrà posta a cavaliere del confine fra l'area di proprietà dei lottizzanti e l'area standards da cedere al Comune."

"17) I lottizzanti si impegnano a trascrivere la presente convenzione ed il vincolo di inedificabilità per le aree che risultano indicate libere da edificazioni nel Piano di Lottizzazione, autorizzando il conservatore dei registri immobiliari di Salò a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.";

Si segnala inoltre che:

- nell'atto di fusione in data 16 luglio 2009 n. 23280/7913 di rep. Notaio Cirilli è stato specificato che i mappali in oggetto costituiscono aree da cedere al Comune;
- nell'atto di trasformazione in data 7 dicembre 2010 n. 25113/9308 di rep. Notaio Cirilli si segnala che i mappali in oggetto non sono stati inseriti nell'elenco delle proprietà immobiliari in carico alla società "omissis" e, conseguentemente, non sono stati né volturati né trascritti a favore della neo-denominata società "omissis".

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

### **OFFERTA**

**Offerta Minima:** Euro 410,00

**Rilancio Minimo Obbligatorio:** Euro 50,00

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Mariangela Astori ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale 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 nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 1.500 (oltre IVA) a lotto per i lotti 1, 2, 3 e 4, di Euro 1.000,00 (oltre IVA) a lotto per i lotti 5 e 6, di Euro 500,00 (oltre IVA) per il lotto 7, di Euro 2.500,00 (oltre IVA) per il lotto 8, di Euro 100,00 (oltre IVA) per il lotto 9, 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.
- 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 3 novembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 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 **venti per cento (20%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **a LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 241/2025 EUROCASE GROUP S.R.L., IBAN: IT35A0538711240000049604124;**

**Il bonifico, con causale “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 241/2025, 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](http://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 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 12.00 del 4 novembre 2026 alle ore 12.00 del 5 novembre 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;
- 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 nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di Euro 1.500 (oltre IVA) a lotto per i lotti 1, 2, 3 e 4, di Euro 1.000,00 (oltre IVA) a lotto per i lotti 5 e 6, di Euro 500,00 (oltre IVA) per il lotto 7, di Euro 2.500,00 (oltre IVA) per il lotto 8, di Euro 100,00 (oltre IVA) per il lotto 9, 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.

**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) pubblicità telematica sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://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;
- 3) Notifiche di legge;

Brescia,

Il Curatore

Dott. Pietro Mazzoletti