TRIBUNALE DI BRESCIA

EREDITÀ GIACENTE R.G. 12157/2024

Giudice: Dott. Andrea Marchesi

Curatore eredità giacente: Dott. Stefano Bacchiocchi

ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

I ESPERIMENTO

****

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

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

Il sottoscritto Dott. Stefano Bacchiocchi, Curatore dell'eredità giacente pone in vendita la proprietà dei seguenti immobili, meglio identificati e descritti nella perizia a firma Geom. Matteo Negri, agli atti della procedura, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando, come di seguito descritti.

Lotto UNICO:

Piena proprietà

Comune di Gottolengo (BS), Via per Pavone Mella n. 93, costituito da appartamento trilocale al primo piano con autorimessa al piano interrato inseriti in complesso condominiale, il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con i mappali del **fg. 16, sez. NCT**

- mapp. 594, **sub. 7,** p. 1, Cat. A/2, cl. 4, 3,5 vani, R.C. Euro 151,84

- mapp. 594, **sub. 14,** p. S1, Cat. C/6, cl. 2, 30 mq, R.C. Euro 41,83

Quota di 1/11 di proprietà

- mapp. 595, Cat. F/1, 210 mq

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni

L'immobile allo stato attuale non è utilizzato e versa in uno stato di semiabbandono.

Il perito segnala che l'altezza indicata nella planimetria e negli elaborati progettuali dell'autorimessa risulta pari a 2,40 m, mentre la misura rilevata in loco corrisponde a circa 2,30m. Inoltre la sagoma del balcone al piano primo presenta una lieve difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici.

Dalla relazione notarile agli atti si rileva che:

Il sig. OMISSIS aveva acquistato l'esclusiva piena proprietà dei mappali n.ri 594 sub. 7 e 594 sub. 14 e la piena proprietà della quota di 1/11 (un undicesimo) del mappale n. 595 del fg. NCT/16 di

C.F. giusta di atto di compravendita in data 5 aprile 2006 n. 4476/3523 di rep. Notaio Langella, trascritto a Brescia il 14 aprile 2006 ai n.ri 20187/11598.

A seguito del decesso del signor omissis, avvenuto ab intestato in data 12 giugno 2019, come da denuncia presentata a Brescia e registrata al n. 350181/88888/25, trascritta a Brescia il 9 settembre 2025 ai n.ri 41381/28396, l'eredità si è devoluta a favore dell'"EREDITÀ GIACENTE DI OMISSIS; con riferimento alla relativa nota di trascrizione viene rilevato che:

nella "Sezione B - Immobili" è stata inserita l'intera piena proprietà delle unità immobiliari distinte con i mappali n.ri 594 sub. 7 e 594 sub. 14 del fg. NCT/16 di C.F. risultando invece omessa la piena proprietà della quota di 1/11 (un undicesimo) del mappale n. 595 del fg. NCT/16 di C.F.;

nella "Sezione A - Generalità" è stata selezionata l'opzione "NO" alla voce "Voltura catastale automatica";

* dalle risultanze catastali:

- le unità immobiliari distinte con i mappali n.ri 594 sub. 7 e 594 sub. 14 del fg. NCT/16 di C.F. risultano ancora in ditta al signor OMISSIS, per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni, mentre la quota di 1/11 (un undicesimo) dell'unità immobiliare distinta con il mappale n. 595 non risulta intestata né all'"EREDITÀ GIACENTE " né al signor OMISSIS segnalando inoltre in merito a quest'ultimo mappale che:

nella situazione degli intestati dal 05.04.2006 risulta esattamente indicata l'intestazione in capo al soggetto OMISSIS per la proprietà della quota di 1/11 (un undicesimo) in regime di separazione dei beni;

nella situazione degli intestati dal 05.06.2006 risulta l'intestazione in capo al soggetto OMISSIS per la proprietà della quota di 182/1000 (centoottantadue millesimi) in regime di separazione dei beni non rilevandosi tuttavia la stipula di alcun ulteriore atto di acquisto di quota immobiliare da parte dello stesso;

nella situazione degli intestati in date successive risulta totalmente depennata l'intestazione in capo al soggetto OMISSIS non rilevandosi tuttavia la stipula di alcun atto di cessione di quota immobiliare da parte dello stesso.

Si segnala che gli immobili sono gravati da:

- ipoteca volontaria di € 246.000 iscritta a Brescia il 14 aprile 2006 ai n.ri 20188/4337 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., concessa a garanzia di mutuo, gravante l'intera proprietà dei mapp. 594 sub. 7 e sub. 14; (ipoteca in rinnovazione iscritta il 2 marzo 2026 ai nn. 8972/1797).

L'ipoteca dovrà essere cancellata a cura del titolare del credito.

OFFERTA

Offerta Minima: Euro 62.500,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.000,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Matteo Negri allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

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 Giovanni Posio, per la stipula dell'atto di vendita.
- Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di euro 1.500,00 oltre IVA per ogni lotto, 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.
- 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 10 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 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 e del fondo spese;

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 **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente *IT 82 H 08340 54580 000002168158 intestato a "EREDITA' GIACENTE R.G. 12157/2024";*

Il bonifico, con causale "Eredità giacente n. 12157/2024, versamento cauzione", 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 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 Giovanni Posio 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 11 dicembre alle ore 16.30 del 11 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 Giovanni Posio 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 Dott. Stefano Bacchiocchi, entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione, secondo le modalità indicate dal Curatore; **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.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di euro 1.500,00 oltre IVA per ogni lotto, 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.

PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

1) Portale delle Vendite Pubbliche

2) pubblicità telematica sui siti 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 dell'Eredità Giacente

Dott. Stefano Bacchiocchi