TRIBUNALE DI BRESCIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 25/2024

Curatore: Dott. Stefano Sbardolini

Giudice: Dott. Luca Perilli

*** * ***

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

I ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

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

****

LOTTO 2A

Piena proprietà degli immobili siti in Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR), Via Brescia, 46 (mapp. 264 Via Brescia n. 54), costituiti da complesso artigianale composto da unico fabbricato in linea, suddiviso in tre unità distinte (singolarmente composte da capannone/deposito e servizi igienici), per un totale di circa 1.950 mq, con corte esterna comune impiegata a spazio di manovra, parcheggi, area carico-scarico e stoccaggio di circa 1.000 mq e piccola area urbana di circa 40 mq, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali del **fg. 6 n.ri**

- mappale 90, sub. 504, P. T, categoria C/2, cl. 1, 441 mq, Rendita Euro 409,96.

- mappale 90, sub. 505, P. T, categoria D/1, Rendita Euro 2.538,00.

- mappale 90, sub. 506, P. T, categoria D/1, Rendita Euro 1.863,00.

- mappale 264, P. T, categoria F/1, 40 mq.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio e in particolare: Catasto Fabbricati di cui al Foglio 6, mappale 90, subalterno: - 503 categoria BCNC ai subb. 504, 505 e 506 _ corte comune.

Gli immobili versano in scarse condizioni di manutenzione.

L'accesso avviene per servitù di passo sulle aree di cui al mappale 53/502 parte, 54/501 e 141/501.

Dalla perizia si segnala che, preso atto del periodo di costruzione, non si esclude che la copertura sia costituita da lastre in amianto (eternit); sarà onere dell'eventuale aggiudicatario, ancor prima di formulare un'eventuale offerta di acquisto, effettuare specifiche indagini in merito.

Il perito segnala che non è stato possibile rilevare con cura e dettaglio lo stato di fatto dei luoghi (interno ed esterno). Alcune aree, infatti, sono state inibite all'accesso per la presenza di elevata quantità di materiale stoccato derivante dall'attività di autoricambi. Per suddetti motivi non è possibile esprimere con piena efficacia la conformità catastale. Per questo motivo i costi per la regolarizzazione non sono definibili. Non è stato possibile verificare l'area urbana di cui al mapp. 264 per la presenza di elevata quantità di materiale stoccato.

Il perito rileva che dall'accesso agli atti non vi è riscontro del rilascio del certificato di agibilità. Sempre con comunicazione del 24/12/2005, di cui al prot. 5503, si evince che i lavori non sono stati ultimati per la parte impiantistica che quella edilizia.

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie è quantificato un importo di Euro 8.000,00.

A seguito delle operazioni di liberazione degli immobili i rottami segnalati in perizia sono stati quasi interamente rimossi e gli spazi esterni e interni sono stati ripuliti quasi completamente. Residua una piccola quantità di materiale il cui smaltimento resterà a carico dell'aggiudicatario.

Eventuali oneri si rendessero necessari per la bonifica del sito restano interamente a carico di parte aggiudicataria.

Tutti gli immobili sono liberi.

OFFERTA

Offerta Minima: **Euro 150.625,00**

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

LOTTO 2B

Piena proprietà degli immobili siti in Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR), Via Brescia, 46 e 56 (sub. 518 Via Brescia n. 50), costituiti da tre unità residenziali oltre ad un deposito il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali del **fg. 6 n.ri**

- mappale 51, sub. 514, P. 1, categoria A/3, cl. 4, vani 3,5, Rendita Euro 169,91.

- mappale 51, sub. 515, P. 1, categoria A/3, cl. 4, vani 2,5, Rendita Euro 121,37.

- mappale 51, sub. 516 graffato al mapp. 52/506, P. T-1, categoria A/2, cl. 1, vani 6,5, Rendita Euro 268,56.

- mappale 51, sub. 518, P. 1, categoria C/2, cl. 1, 50 mq, Rendita Euro 46,48.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio e in particolare:

Catasto Fabbricati di cui al Foglio 6

*mappale 51, subalterni:

- 509 categoria BCNC (area comune) al mapp. 516 graffato al mappale 52/506 e altra proprietà;

- 510 categoria BCNC (portico comune) al mapp. 51 subb. 514,515 e altra proprietà;

- 511 categoria BCNC (scala e ballatoio) al mapp. 51 subb. 514,515 e 518 (ex 513 parte);

* mappale 53, subalterno:

- 502 categoria BCNC (corte comune) al mapp. 51 subb. 514, 515 e 518 (ex 513 parte) e altra propri età;

* mappale 54, subalterno:

- 501 categoria BCNC (area comune) al mapp. 51 subb. 514, 515, 516 graffato al mappale 52/506, 5 18 (ex 513 parte) e altra proprietà;

* mappale 141 subalterno:

- 501 categoria BCNC (corte comune) al mapp. 51 subb. 514, 515, 518 (ex 513 parte) e altra proprie tà.

Con riferimento alle parti comuni si precisa che dall'atto Notaio Dr. Treccani del 24/01/2007 di cui al rep. 130983/37452, si evince che:

- parte dei mappali 53, 54 e 141 sono gravati da servitù di transito carraio e pedonale a favore delle entità di cui al mappale 90 (Sub lotto 2A);

- il mappale 51/510 e 53/502 sono gravati da servitù perpetua di passaggio e sosta (parcheggio) a favore di altra proprietà.

Gli immobili versano in condizioni di degrado generale.

Il perito segnala la presenza di alcune difformità catastali e urbanistiche riferite ai tre appartamenti, relative a modifiche al distributivo interno e apertura di facciata. Precisa, inoltre, che l'elaborato planimetrico di subalternazione aggiornato, ex post variazione mappale 51/513, che di fatto ha generato il subalterno 518, non è presente in banca dati. Per lo stesso sub. 518 al primo piano sono state realizzate compartimentazioni interne, modificate aperture ed è stata realizzata una probabile controsoffittatura interna senza autorizzazione. Per il sub. 518 inoltre si rileva che la destinazione d'uso non è compatibile con lo strumento urbanistico.

Il costo per la regolarizzazione catastale è stimato in Euro 2.000,00. Per la regolarizzazione delle difformità edilizie è quantificato un importo di Euro 5.000,00.

Tutti gli immobili sono liberi.

OFFERTA

Offerta Minima: **Euro 80.000,00**

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

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Matteo Negri, 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.

CONDIZIONI DELLA 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 2.000,00 oltre IVA per il lotto 2A e di Euro 1.000,00 oltre IVA per il lotto 2B, 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.

- Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno a carico della liquidazione giudiziale.

- 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".

La vendita dei beni avverrà per singoli lotti, autonomi e distinti tra loro. Per ciascun lotto per il quale si intenda partecipare alla procedura competitiva dovrà essere presentata un'offerta di acquisto distinta e autonoma, corredata dalla relativa cauzione, nella misura e secondo le modalità previste dal presente avviso di vendita.

Qualora il medesimo soggetto intenda partecipare alla vendita di più lotti, dovrà pertanto presentare tante offerte separate quanti sono i lotti di interesse, provvedendo al versamento di una distinta cauzione per ciascuna offerta. Non saranno ammesse offerte cumulative riferite a più lotti, né cauzioni cumulative a garanzia di offerte relative a lotti differenti. Ciascun lotto sarà oggetto di autonoma valutazione delle offerte e di separata aggiudicazione.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 15 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.

<u>L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere</u>:

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 **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **a LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 25/2024 IBAN: IT53Y0834011200000002147771 c/o CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.R.L.**

Il bonifico, con causale "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 25/2024, 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 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 11.45 del 16 dicembre 2026 alle ore 12.00 del 17 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;

- 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 (novanta) 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 2.000,00 oltre IVA per il lotto 2A e di Euro 1.000,00 oltre IVA per il lotto 2B, 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.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno a carico della liquidazione giudiziale.

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 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 sui quotidiani La Provincia di Cremona e Il Giornale di Brescia di un

annuncio sintetico della vendita;

3) pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.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. Stefano Sbardolini

S-MART