

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 25/2020**

**Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali**

**Liquidatore OCC: Dott. Graziella Canditti**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

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

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

La sottoscritta Dott.ssa Graziella Canditti, Liquidatore ai sensi dell'art.14 novies, comma 2 Legge n.3/2012,

premessò

che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

### **III ESPERIMENTO**

#### **Lotto Uno (ex lotti 1 e 2 riuniti)**

**piena proprietà** degli immobili siti in

Comune di Lonato del Garda (Bs), Via Mantova n. 89, costituiti da vivaio dismesso con area pertinenziale e fabbricato accessorio per impianti tecnologici ed edificio uso civile abitazione per custode oltre a fabbricato uso civile abitazione con ampia area circostante pertinenziale, il tutto inserito nel PGT vigente in Sistema d'Ambito Commerciale Direzionale, con specifica destinazione di utilizzo/uso a commercio di prodotti florovivaistici.

Il tutto censito

#### **Catasto Terreni, fg. 62**

- mappale 114 \_ ente urbano.
- mappale 284 \_ ente urbano.
- mappale 251 \_ ente urbano

#### **Catasto Fabbricati, fg. 62**

mappale 284, cat. D/7, rendita € 2.676,00.

mappale 114 sub 02, cat. D/10, rendita € 3.098,00.

mappale 114 sub 03, cat. A/7, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup> e rendita € 486,76

- mappale 251 sub. 02, cat. A/2, classe 2, 9 vani, rendita € 488,05
- mappale 251 sub. 03, Cat. C/6, classe 3, sup. 63 m<sup>2</sup>, rendita € 65,07

Completano la proprietà anche il bene comune non censibile di cui al Foglio 62, mappale 114 sub 01, corte 23 comune ai subb. 02 e 03 del mappale 114 e il bene comune non censibile di cui al

Foglio 62, mappale 251 sub. 05, area comune con mappale 251 subb. 02 e 03.

Attualmente è in atto un Piano Attuativo e procedura con VAS \_ Valutazione Ambientale Strategica, in variante al PGT, che trasforma il predetto ambito in un Piano di Lottizzazione ad uso residenziale, con consistente volumetria in ammissione, denominato PL “Via Mantova”

Dalla perizia agli atti si segnala che gli immobili sono interessati da vincoli e di fasce di rispetto, come da PGT vigente.

Con riferimento al mapp. 114, fg. 62 si rimanda alla comunicazione del consorzio CEPAV DUE allegata al presente avviso.

**Base d’asta: 1.026.562,50 Euro**

**Rilancio minimo: 10.000,00 Euro**

**Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.**

#### **IV ESPERIMENTO**

##### **Lotto Tre**

**piena proprietà** degli immobili siti in

Comune di Padenghe del Garda (Bs), Via Pratello snc, costituiti da terreno edificabile, il tutto censito

al Catasto dei Terreni con i mappali del fg. 10 - n.ri

997	Pascolo	h.00.00.70	R.D. Euro 0,09	R.A. Euro 0,05
999	Vigneto	h.00.04.25	R.D. Euro 4,94	R.A. Euro 2,63
1001	Seminativo	h.00.13.00	R.D. Euro 6,38	R.A. Euro 3,02
1068	Seminativo	h.00.02.70	R.D. Euro 1,32	R.A. Euro 0,63
1070	Pascolo	h.00.00.50	R.D. Euro 0,06	R.A. Euro 0,04
1072	Vigneto	h.00.01.05	R.D. Euro 1,22	R.A. Euro 0,65

Dalla perizia agli atti si segnala che gli immobili sono interessati da vincoli paesaggistici, archeologici/distanza da luoghi sensibili, urbanistici e di fasce di rispetto, come da PGT vigente.

**Base d’asta: 137.109,38 Euro**

**Rilancio minimo: 2.000,00 Euro**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative redatte dal geometra Matteo Negri e dall'Arch. Fidelmo Dolcini ed allegate agli atti, che formano parte integrante del presente bando e alle quali si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.**

Il Liquidatore propone la cessione del complesso immobiliare 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 qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura dello 0,25% del prezzo di aggiudicazione per il lotto 1 e dell'1% del prezzo di aggiudicazione per il lotto 2, 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, qualora presenti.
- 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 accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato su <https://www.fallcoaste.it/> al quale l'interessato viene re-indirizzato cliccando il bottone "Fai un'offerta". Per partecipare occorre la registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nell'avviso di vendita. Gli ammessi alla gara parteciperanno accedendo al sito con le credenziali scelte in fase di registrazione. Riceveranno il PIN (via e-mail, all'e-mail indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno 19 luglio 2022 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

#### **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 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 Liquidatore;
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.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11.l'indirizzo della casella di posta elettronica per ricevere le comunicazioni previste;
- 12.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
13. Marca da bollo

**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 e del fondo spese, 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 minorenni, 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**, e, a titolo di fondo spese, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifici bancari sul conto corrente intestato a **Composizione della crisi n. 25/2020** con IBAN IT95 J083 4011 2010 0000 2114 651.

**I bonifici, con causale “OCC Composizione della crisi n. 25/2020, versamento cauzione, Lotto \_\_\_” e “OCC Composizione della crisi n. 25/2020, versamento fondo spese, Lotto \_\_\_”, dovranno essere effettuati 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 non telematica. Si invitano gli offerenti a predisporre un'autocertificazione in cui venga attestato il n. di marca da bollo unitamente a dichiarazione dell'annullamento della stessa ai fini della presentazione della stessa.

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, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **<https://www.fallcoaste.it/>**. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Notaio visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

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.

**La gara avrà la durata di 1 (UNO) giorno, dalle ore 12.00 del 20 luglio 2022 alle ore 12.00 del 21 luglio 2022.**

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 Liquidatore 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 Liquidatore dott.ssa Graziella Canditti con studio in Brescia, via Volturmo n.31, (tel. 030.2410555), entro il termine improrogabile di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Paolo Cherubini per la stipula dell'atto di vendita. 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 e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura dello 0,25% del prezzo di aggiudicazione per il lotto 1 e dell'1% del prezzo di aggiudicazione per il lotto 2, 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.**

Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi al Liquidatore, Dott.ssa Graziella Canditti, con studio in Brescia, via Volturno n.31 previo appuntamento telefonico al n. 030/2410555.

**PUBBLICITÀ**

Il Liquidatore provvederà a rendere pubblica la vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita;
- 2) Pubblicità telematica sul sito internet <https://aste.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.
- 3) Notifiche di legge;

Brescia,  
Il Liquidatore  
Dott.ssa Graziella Canditti