

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV CIVILE

Procedure concorsuali ed Esecuzioni

FALLIMENTO N. 166/2013

GIUDICE DELEGATO: D.ssa Angelina Baldissera

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Clara Sterli

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA**

Il curatore del Fallimento n. 166/2013, dott.ssa Clara Sterli, con studio in Bergamo, via Mazzini n. 4

AVVISA

che il giorno **19 dicembre 2025 alle ore 10:00** avrà luogo la vendita telematica del compendio immobiliare della Procedura sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

Lotto unico

Box sito in Comune di Adro identificato al NCT – Sezione Urbana con il foglio 11

mapp. 204 sub 1, cat.C6, cl. 2 mq. 33 Rendita Euro 61,35;

Stato di possesso: libero

Valore di perizia: Euro 33.000,00 (Euro trentatremila/00)

Prezzo base d'asta: Euro 6.267,00 (Euro seimiladuecentosessantasette/00)

Offerta minima: Euro 4.701,00 (Euro quattromilasettecentouno/00)

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: Euro 500,00 (Euro cinquecento/00)

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato geom. Pietro Mazzoli allegata al presente avviso.

➤ **CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

- a) 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 e, pertanto, 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 ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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;
- b) Il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F., nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e dal presente bando;
- c) La vendita potrà essere sospesa ai sensi dell'art. 107 c. 4 l.f., ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

➤ **CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, fra quelli sopra individuati, che intende acquistare ad un prezzo che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita ridotto di un quarto, a pena di inefficacia dell'offerta.

La gara si svolgerà nella modalità **telematica sincrona** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale **riserva di nomina di un terzo** (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

➤ **TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE**

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno **18.12.2025 alle ore 12:00**.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente:

Intestazione: **FALLIMENTO VIOLA COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE**

Iban: **IT57N0569654470000091013X17**

Causale: **Fallimento 166/2013 Tribunale di Brescia -lotto unico- versamento cauzione – asta del 19.12.2025**

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Si precisa che il suddetto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni (cioè il giorno 18.12.2025 alle ore 12:00).

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del

Ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si precisa che l'eventuale restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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 <http://pst.giustizia.it>

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) indicazione del lotto e dell'importo offerto per l'acquisto del bene;
- c) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- d) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- e) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- f) 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;
- g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o ha 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;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

➤ **APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno **19.12.2025** a partire **dalle ore 10:00** tramite il portale www.fallcoaste.it

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza 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 tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

➤ **MODALITÀ DI RILANCI IN MODALITÀ SINCRONA**

La gara verrà completamente esaurita il giorno **19.12.2025 a partire dalle ore 10:00 e terminerà il giorno medesimo.**

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori a **Euro 500,00** del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del Curatore.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di 60 secondi. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio posto in vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita". Si precisa che le visite saranno possibili solo previo appuntamento **entro il giorno 12.12.2025**.

➤ **TRASFERIMENTO DEL BENE**

Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **60 giorni dall'aggiudicazione**.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, di agevolazioni fiscali previste dalla normativa dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 60 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

➤ **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).
- Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese del Fallimento.

➤ **AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI**

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente

avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova” e l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all’aggiudicazione.

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

➤ **FORO COMPETENTE**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Brescia.

➤ **6 - PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell’avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.bresciaonline.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Ulteriori informazioni presso il curatore, dott.ssa Clara Sterli, all’indirizzo e-mail c.sterli@studiobnc.it.

Brescia, 18 novembre 2025

Il curatore

