

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura familiare di liquidazione del patrimonio n. 44/2022 Tribunale
di Brescia,

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Liquidatrice, avv. Ermanna Ghidini

BANDO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

Con offerte in busta chiusa

La sottoscritta, Liquidatrice della procedura familiare di liquidazione del
patrimonio n. 44/2022 Tribunale di Brescia

PROPONE

la vendita del seguente bene immobile, meglio descritto nella perizia del
Geom. Fabrizio Ferrari (disponibile in visione su richiesta all'Avv.
Ermanna Ghidini), secondo la seguente procedura:

LOTTO UNICO

100% piena proprietà di Bene immobile - Comune di Travagliato (BS)

DESCRIZIONE

L'immobile residenziale, situato in via dell'Olmo n. 17/c a Travagliato
(BS), costituito da villa di testa in un complesso di appartamenti/case a
schiera. L'unità immobiliare, composta da piano interrato, terra e primo,
fa parte del fabbricato ad uso residenziale costituito da più appartamenti
con accesso pedonale esclusivo e accesso carraio comune. L'immobile è
caratterizzato, oltre che dalle proprietà esclusive, da una corte comune e
corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato. La proprietà è così
composta:

- cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, scala, portico e corte esclusiva al piano terra;
- 3 camere, disimpegno, bagno 2 balconi ed una loggia al piano primo;
- cantina e garage al piano interrato.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

IDENTIFICAZIONE

L'immobile si trova nel Comune di Travagliato (BS), via dell'Olmo n. 17/c, censito al catasto con i seguenti dati:

- Sezione urbana NCT foglio 16 particella 299 sub 7 Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Rendita 650,74, piano S1-T-1;
- Sezione urbana NCT foglio 16 particella 299 sub 18 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq, Rendita 92,96, piano S1;

oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, in particolare foglio 16 particella 299 sub 2 (corte, rampe di accesso), ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Il tutto così come pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita Notaio A. Garioni del 23/11/2004 rep. 38867/15732, trascritto a Brescia in data 01/12/2004 nn. 62916/36932.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, si citano i seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 3746/2002 rilasciata in data 04/11/2002;
- Richiesta del Certificato di agibilità in data 31/03/2004 e successiva attestazione di silenzio/assenso rilasciata dal Comune di Travagliato in data 05/04/2004.

Il perito dichiara la non regolarità edilizio - urbanistica nonché la non conformità catastale dell'immobile staggito per le motivazioni indicate alle pagine 7 e 8 della perizia di stima in atti, a cui si fa altresì espresso rinvio per l'individuazione della pratica in sanatoria e dei relativi costi, che saranno a carico dell'acquirente.

Le iscrizioni pregiudizievoli verranno cancellate dal Giudice ex Art. 14 novies, 3° co L. 3/2012.

BASE D'ASTA

La base d'asta è di € 190.000, oltre accessori di legge, tutti a carico della parte acquirente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a. La vendita avviene a cura della Liquidatrice, Avv. Ermanna Ghidini, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso lo studio della stessa, in via Gabriele Rosa n. 34, Brescia (BS);
- b. La vendita riguarda il 100% della piena proprietà del bene immobile sito in Travagliato, Via Dell'Olmo n 17/c, di cui all'Inventario sub. 1, censito al Catasto Fabbricati di Travagliato come segue:
 - Sezione urbana NCT foglio 16 part. 299 sub 7 Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Rendita 650,74, piano S1-T-1;
 - Sezione urbana NCT foglio 16 part. 299 sub 18 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq, Rendita 92,96, piano S1;oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, in particolare foglio 16 particella 299 sub 2 (corte, rampe di accesso), al prezzo base di € 190.000;
- c. Chi risulterà aggiudicatario definitivo, dovrà versare il saldo del prezzo e ogni altro onere inerente direttamente sul conto corrente intestato alla procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 44/2022, che verrà indicato;
- d. Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi;

- e. La Liquidatrice ha facoltà di sospendere la vendita dopo la prima gara, ove, entro dieci giorni dal giorno dell'aggiudicazione, pervenga nelle forme indicate nel presente bando (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione: in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento con PEC o raccomandata AR e con preavviso di 10 giorni; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa seconda gara, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta;
- f. Tutte le spese di vendita saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente e contestualmente alla vendita;
- g. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come visto e piaciuto, compresa la vicenda di sanatoria edilizia. La vendita in ambito concorsuale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o difformità dei beni compresi, nonché oneri di qualsiasi genere non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità indennizzo o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e dovendo l'offerente considerare le sopra descritte condizioni di vendita e l'alea ad esse connessa per determinare l'offerta;
- h. L'acquirente si obbliga a tenere totalmente indenne la procedura di Liquidazione da ogni onere e pretesa per fatti successivi alla data di vendita del bene e inerente la fase di rilascio dell'immobile, su qualsivoglia titolo fondata, quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo) quelli per vizi dell'immobile e/o danni allo stesso, ulteriori rispetto al deperimento d'uso;
- i. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge;
- j. L'acquirente accetta di avere la consegna dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova e dopo il saldo del prezzo.

OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

PRIMA ASTA

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della Liquidatrice Avv. Ermanna Ghidini, via Gabriele Rosa n. 34, Brescia (BS), entro **le ore 12 del 16.10.2023**.

Sulla busta sarà indicato dalla Liquidatrice, Avv. Ermanna Ghidini, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e i dati della procedura ex L. 3/2012. Nessuna altra indicazione sarà apposta sulla busta, a chi deposita materialmente la busta verrà rilasciata ricevuta di deposito dell'offerta (da consegnare alla Liquidatrice in caso di mancata aggiudicazione per la restituzione degli assegni depositati a titolo di cauzione).

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

1. la domanda contenente il cognome, nome luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà venduto il bene. Se

L'acquirente è una società, l'offerta dovrà indicare la denominazione o ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;

2. l'indicazione che l'offerta è proposta con riferimento all'acquisto del 100% della piena proprietà del bene immobile sito in Travagliato (BS), via dell'Olmo n. 17/C, di cui al sub. 1 dell'Inventario depositato in data 02.12.2022;

3. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, a **euro 190.000,00**, pari all'offerta irrevocabile d'acquisto già a mani della Liquidatrice;

4. una marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata ad almeno 30 giorni prima del deposito dell'offerta se trattasi di una società, con i documenti del legale rappresentante munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione;

Fuori busta, deve essere consegnato un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Ruzzittu e Piergrossi Procedura di Liquidazione n. 44/2022" dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo base, ossia € 19.000.

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura della Liquidatrice Avv. Ermanna Ghidini, via Gabriele Rosa n. 34, Brescia (BS), **alle ore 17 del 23.10.2023** oppure altra data che verrà comunicata agli offerenti. In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione; in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio di **euro 2.500,00**. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.

SECONDA ASTA

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della Liquidatrice Avv. Ermanna Ghidini, via Gabriele Rosa n. 34, Brescia (BS), entro **le ore 12 del 29.01.2024**.

Le offerte dovranno essere formalizzate con le modalità previste per la prima asta.

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura della Liquidatrice Avv. Ermanna Ghidini, via Gabriele Rosa n. 34, Brescia (BS), **alle ore 15 del 02.02.2024** oppure altra data che verrà comunicata agli offerenti. In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione; in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio di **euro 2.500,00**. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.

MODALITA' DI VENDITA

a. Prezzo di vendita:

euro 190.000, oltre a IVA e imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto, in cui si trova il bene, come visto e piaciuto, con espressa rinuncia a pretese per difformità, difetti e/o vizi.

b. In ogni caso, ogni definitiva determinazione circa la cessione del bene in questione sarà soggetta alla previa comunicazione al GD ex Art. 14 novies L. 3/2012.

- c. le offerte di acquisto dovranno essere presentate come previsto nel bando; in caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente; ai partecipanti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo depositato a titolo di cauzione. In caso di assenza di offerte, il bene potrà essere aggiudicato, alle condizioni di cui al presente bando, a chi ha formulato, anche fuori gara, un'offerta almeno pari al prezzo base;
- e. per la visita, conoscenza e di qualsiasi informazione del bene è possibile rivolgersi alla Liquidatrice Avv. Ermanna Ghidini, via Gabriele Rosa n. 34, Brescia (BS), tel. 03042615, email: info@stsint.eu;
- f. con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda il bene immobile oggetto della vendita all'asta 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.

MODALITÀ DI STIPULA DELL'ATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO PER ENTRAMBE LE ASTE

1) L'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura di Liquidazione n. 44/2022, contestualmente alla stipula dell'atto notarile, presso il Notaio scelto da parte aggiudicataria entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso di mancata vendita e/o di formalizzazione del contratto notarile entro 60 giorni dall'aggiudicazione (salvo che la Liquidatrice dichiari giustificati i motivi di richiesta di proroga e/o rinvio), per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il maggior danno. La Liquidatrice potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova procedura di vendita, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato l'offerta di importo più elevato dopo quella risultata aggiudicataria.

2) In merito alla presenza di difformità urbanistico-edilizie e dunque alla non conformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato, si precisa che la nullità sancita dalla legge per opere abusive, ai sensi dell'art.46 del Testo Unico delle disposizioni legislative in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, non si applica ai trasferimenti derivanti da procedura esecutiva concorsuale e quindi non si applica al trasferimento che originerà dal bando; di conseguenza, non esiste alcun vincolo alla commerciabilità dell'immobile oggetto del presente bando. Qualora l'immobile si trovi nella condizione prevista per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'acquirente potrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento.

PUBBLICITA'

La Liquidatrice provvederà a rendere pubblico il bando di vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Pubblicità telematica sul sito Portale delle Vendite pubbliche e sul sito BresciaOnline, dove verranno evidenziate le condizioni di gara, per garantire la massima trasparenza;
- 2) Notifiche di legge.

La Liquidatrice

Avv. Ermanna Ghidini