

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N. 73/2022

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: Dott.ssa Claudia Fracassi

VENDITA IN BUSTA CHIUSA

II ESPERIMENTO

La sottoscritta Dott.ssa Claudia Fracassi, Liquidatore ai sensi dell'art.14 novies, comma 2, Legge n.3/2012, in esecuzione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio n. 73/2022 in epigrafe indicata pone in vendita:

LOTTO UNICO

Piena proprietà

Appartamento al primo piano con cantina e autorimessa al piano interrato, ubicato in Comune di **Mairano (BS)**, frazione Pievedizio, Via Giuseppe Mazzini n°4/6.

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** con i mappali della Sez. NCT, **fg.6:**

- **mappale 173, sub 45**, Cat. A/2, Classe 4, vani 3,5, RC € 180,76;

- **mappale 173, sub 23**, Cat. C/6, Classe 3, mq 11, RC € 15,34.

Oltre alla quota proporzionale delle parti condominiali dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Si tratta di unità residenziale posta al primo piano di un complesso edilizio di n°2 piani fuori terra ed uno interrato con garage e cantine, costruito nel centro storico della frazione di Pievedizio, nel Comune di Mairano, sulla strada statale che attraversa il paese ed edificata all'inizio degli anni 2000. Il complesso edilizio è costituito da un antico cascinale, parte ristrutturata e parte demolita e ricostruita in maniera uguale all'originale e fa parte dell'attuale *Condominio Il Cascinale*.

L'appartamento, accessibile tramite scala comune e non dotato di ascensore, è disposto su un unico livello ed è costituito da ingresso/camera, corridoio, cucina, bagno, ripostiglio e soppalco per un totale di 53 metri. L'appartamento è mansardato con travi del tetto a vista ed è accessibile dall'esterno tramite ballatoio comune.

Si segnala dalla perizia agli atti che vi è discrepanza tra lo stato di fatto e la scheda catastale: la distribuzione logistica dei vani è diversa e, inoltre, è presente un locale soppalcato al centro

dell'appartamento. I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono di circa Euro 2.500,00 fra spese tecniche e sanatoria.

I locali sono attualmente occupati con contratto di locazione stipulato in data 06.09.2012 e registrato al n°8230 serie 3 Agenzia delle Entrate di Brescia. Il canone di locazione è stabilito in complessivi Euro 3.480,00/annui.

Alla data della perizia risultavano spese condominiali insolute per Euro 1.708,51.

Offerta Minima: Euro 40.000,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.000,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Ludovico Quilleri e allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione dell'immobile.

Il Liquidatore propone la cessione dell'immobile secondo la seguente procedura.

1) Condizioni della vendita

- a) La vendita avverrà a cura del Notaio dott. Paolo Cherubini mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso il suo domicilio eletto in S-Mart srl, Via Solferino n. 24, Brescia.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente presso lo studio del liquidatore Dott.ssa Claudia Fracassi, in via Pusterla, 5 e presentarsi presso lo studio del Notaio dott. Paolo Cherubini, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni.
- d) 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 di circa euro 1.000,00 oltre IVA 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.
- e) 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.

2) Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso il domicilio del Notaio dott.ssa Paolo Cherubini in S-Mart srl, Via Solferino n. 24, Brescia, **entro le ore 12.00 del giorno 9 gennaio 2024.**

Sulla busta dovrà essere indicato, dal notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del Giudice e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la 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) sommaria descrizione del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **euro 40.000,00**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) assegno circolare non trasferibile intestato a **“LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 73/2022”** dell'importo della cauzione pari al **10%** del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente.

La cauzione sarà invece incamerata a titolo di danno in caso di ingiustificata revoca dell'offerta o di inadempimento alla stipula del relativo contratto di vendita;

5) 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 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.

3) Modalità della vendita

a) prezzo base di vendita pari ad **euro 40.000,00** oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio dott. Paolo Cherubini presso il suo domicilio eletto in S-Mart, Via Solferino n. 24, Brescia, **alle ore 14.30 del giorno 10 gennaio 2024**; in caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

Presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata; e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita (prezzo base € **40.000,00**), la stessa è senz'altro accolta.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con **rilancio minimo obbligatorio di euro 1.000,00**, 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 presso il domicilio del Notaio dott. Paolo Cherubini;

c) le offerte di acquisto dovranno essere presentate come da punto 2). In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

d) l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Liquidatore Giudiziale dott.ssa Claudia Fracassi con studio in via Pusterla 5 entro il termine improrogabile di 60 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;

f) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio dott. Paolo Cherubini;

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;

g) 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 di circa euro 1.000,00 oltre IVA 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.

h) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà all'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

i) Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi al Liquidatore Dott.ssa Fracassi, mail: fracassi@ggsassociati.it, tel: 030-3700535

l) 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.

PUBBLICITÀ

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

1) Pubblicità telematica sui siti <https://aste.bresciaonline.it/> e www.astegiudiziarie.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione, per garantire la massima trasparenza, la citata perizia riguardante i beni immobili in formato non modificabile dall'utente;

2) Notifiche di legge.

3) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della Procedura.

Brescia, 30.10.2023

Il Liquidatore Giudiziale

Dott.ssa Claudia Fracassi

