

ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE
VIA SAN ZENO, 99A
25124 - BRESCIA

TRIBUNALE DI BRESCIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 15/2023

F.LLI GARATTI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Curatore: Dott.ssa Cristina Bonometti

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ASTA ASINCRONA

(Gestore: EDICOM FINANCE)

I vendita

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Bonometti, curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe indicata,

P R E M E S S O

che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

LOTTO A2

Piena proprietà.

In **Comune di BRESCIA** – Via Domenico Lusetti, 5-11

Trattasi di appartamento trilocale posto al primo piano con cantina ed autorimessa al piano primo interrato. L'appartamento è costituito da un soggiorno con cucina, due camere, un bagno, due ripostigli e un corridoio. Detti locali, ad eccezione dei due ripostigli e del corridoio che risultano privi di finestre, si affacciano sul balcone prospettante Corso Bazoli. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 220** n.ri

90 sub. 2 cat. A/2, vani 6, R.C. €. 356,36

90 sub. 66 cat. C/6, mq 24 R.C. €. 44,62

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta occupata. È stato concluso con l'occupante un accordo precario che prevede

l'obbligo di liberazione entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione a seguito di procedura competitiva.

LOTTO A3

Piena proprietà.

In **Comune di BRESCIA** – Via Domenico Lusetti, 5-11

Trattasi di appartamento trilocale posto al primo piano con cantina ed autorimessa al piano primo interrato. L'appartamento è costituito da un soggiorno con cucina, due camere, un bagno, due ripostigli e un corridoio. Detti locali, ad eccezione dei due ripostigli e del corridoio che risultano privi di finestre, si affacciano sul balcone prospettante Corso Bazoli. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 220** n.ri

90 sub. 4 cat. A/2, vani 6, R.C. €. 356,36

90 sub. 68 cat. C/6, mq 26 R.C. €. 48,34

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta libera.

LOTTO A4

Piena proprietà.

In **Comune di BRESCIA** – Via Fratelli Oscar e Olves di Prata, 25 - Via Domenico Lusetti,11

Trattasi di appartamento trilocale posto al primo piano con cantina ed autorimessa al piano primo interrato. L'appartamento è costituito da un soggiorno con cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e un corridoio. Detti locali, ad eccezione del ripostiglio e del corridoio che risultano privi di finestre, si affacciano sul balcone prospettante Corso Bazoli. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 220** n.ri

90 sub. 7 cat. A/2, vani 4,5, R.C. €. 267,27

90 sub. 71 cat. C/6, mq 25, R.C. €. 46,48

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta libera.

LOTTO A5

Piena proprietà.

In **Comune di BRESCIA** – Via Fratelli Oscar e Olves di Prata, 25 - Via Domenico Lusetti,11

Trattasi di appartamento trilocale posto al primo piano con cantina ed autorimessa al piano primo interrato. L'appartamento è costituito da un soggiorno con cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e un corridoio. Detti locali, ad eccezione del ripostiglio e del corridoio che risultano privi di finestre, si affacciano sul balcone prospettante Corso Bazoli. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 220** n.ri

90 sub. 8 cat. A/2, vani 5,5, R.C. €. 326,66

90 sub. 72 cat. C/6, mq 25, R.C. €. 46,48

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta libera.

LOTTO A6

Piena proprietà.

In **Comune di BRESCIA** – Via Domenico Lusetti, 11 – Via Fratelli Oscar Olves di Prata, 25

Trattasi di appartamento trilocale con cantina ed autorimessa che si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo). L'appartamento è costituito al piano primo da un ampio soggiorno con cucina con affaccio sul balcone, un disimpegno, un antibagno e un bagno. Al piano secondo si trova un corridoio che distribuisce due camere, un bagno e un ripostiglio. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 220** n.ri

90 sub. 16 cat. A/2, vani 6, R.C. €. 356,36

90 sub. 80 cat. C/6, mq 25, R.C. €. 46,48

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta libera.

LOTTO A7

Piena proprietà.

In **Comune di BRESCIA** – Via Domenico Lusetti, 5-11

Trattasi di appartamento trilocale con cantina ed autorimessa che si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo). L'appartamento è costituito al piano primo da un ampio soggiorno con cucina con affaccio sul balcone, un disimpegno, un antibagno e un bagno. Al piano secondo si trova un corridoio che distribuisce due camere, un bagno e un ripostiglio. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 220** n.ri

90 sub. 18 cat. A/2, vani 6,5, R.C. €. 386,05

90 sub. 82 cat. C/6, mq 29, R.C. €. 46,48

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta occupata. È stato concluso con l'occupante un accordo precario che prevede l'obbligo di liberazione entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione a seguito di procedura competitiva.

LOTTO A8

Piena proprietà.

In **Comune di BRESCIA** – Via Fratelli Oscar e Olves di Prata, 25 - Via Domenico Lusetti,11
Trattasi di appartamento trilocale posto al primo piano con cantina ed autorimessa al piano primo interrato. L'appartamento è costituito da un soggiorno, una zona cottura, un bagno con antibagno, un ripostiglio e due disimpegni. Il soggiorno e il bagno hanno affaccio sul lastrico solare di proprietà il cui perimetro è delimitato con fioriere, mentre le due camere affacciano sul balcone; l'ingresso è invece preceduto da un portico. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 220** n.ri

90 sub. 21 cat. A/2, vani 6, R.C. €. 356,36

90 sub. 85 cat. C/6, mq 25, R.C. €. 46,48

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta occupata. È stato concluso con l'occupante un accordo precario che prevede l'obbligo di liberazione entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione a seguito di procedura competitiva.

LOTTO A10

Piena proprietà.

In **Comune di BRESCIA** – Via Fratelli Oscar e Olves di Prata, 25 - Via Domenico Lusetti,11
Trattasi di appartamento trilocale al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano primo interrato. L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno, un ripostiglio e due disimpegni. Il soggiorno ha affaccio sul portico di proprietà, mentre le due camere affacciano sul balcone. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 220** n.ri

90 sub. 39 cat. A/2, vani 5,5, R.C. €. 326,66

90 sub. 120 cat. C/6, mq 19, R.C. €. 35,33

con le proporzionali quote delle parti comuni.

L'immobile in oggetto presenta difformità nell'utilizzo dei locali e nel mancato raggiungimento dei parametri igienico-sanitari (r.a.i.) ed edilizi previsti dalla normativa che necessiteranno di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia e realizzazione di opere edilizie.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta occupata. È stato concluso con l'occupante un accordo precario che prevede l'obbligo di liberazione entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione a seguito di procedura competitiva.

Informazioni comuni ai Lotti A:

Gli immobili in questione sono oggetto di una Convenzione Urbanistica per la cessione in proprietà di aree ricomprese in Piano di Zona A/21 e per l'Edilizia Economico Popolare (Atto notaio E. Lera Rep.

26.172/5.098 del 14.12.2004). Gli obblighi convenzionali dovranno essere completamente assolti per ogni ulteriore cessione successiva alla presente.

Le abitazioni, ad eccezione del Lotto A10, presentano modeste difformità dimensionali interne dei locali connesse a variazioni esecutive eseguite in fase costruttiva per le quali si renderanno necessaria la regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Gli immobili sono parte del Condominio denominato "Bazoli". A tal proposito si precisa che tutte le spese inerenti agli interventi di manutenzione straordinaria già deliberati o che verranno deliberati fino alla data di vendita dell'immobile e gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni rimarranno a carico della parte acquirente.

LOTTO B1

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32-34

Trattasi di appartamento trilocale posto al piano primo, con cantina e autorimessa al piano interrato, e 2 posti auto scoperti. L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno, una cucina separata, un corridoio che distribuisce due camere, un bagno e una lavanderia. Il soggiorno e la cucina si affacciano sull'ampia terrazza. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

I due posti auto si trovano nella parte nord-ovest del lotto, nelle immediate vicinanze dell'appartamento, sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 33 cat. A/2, vani 6, R.C. €. 557,77

207 sub. 90 cat. C/6, mq 28, R.C. €. 101,23

207 sub. 146 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 147 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare risulta libera.

LOTTO B2

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32-34

Trattasi di appartamento trilocale al piano terra con cantina, autorimessa e 2 posti auto scoperti. L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, un corridoio che distribuisce due camere e due bagni di cui uno cieco. Il soggiorno, la cucina, il bagno ed una camera si affacciano sul giardino di proprietà. Un ampio portico filtra gli ambienti interni con l'esterno. La seconda camera ha affaccio sull'area esclusiva posta nella corte interna del complesso. Attraverso il medesimo vano scale condominiale si accede al piano primo interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

I due posti auto si trovano nell'angolo nord-ovest del lotto, nelle immediate vicinanze dell'appartamento, sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 4 cat. A/2, vani 6, R.C. €. 557,77

207 sub. 75 cat. C/6, mq 27, R.C. €. 97,61

207 sub. 143 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 144 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

L'abitazione presenta modeste difformità connesse a variazioni esecutive eseguite in fase costruttiva che renderanno necessario provvedere alla regolarizzare dello stato effettivo dei luoghi mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare risulta soggetta a contratto di locazione con scadenza stabilita in data 30/09/2025.

LOTTO B3

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di n°2 posti auto scoperti. I due posti auto si trovano nell'angolo nord-ovest del lotto, hanno pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 140 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 141 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B4

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di posto auto scoperto. Il posto auto si trova nell'angolo nord-ovest del lotto, ha pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 142 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B5

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di n°2 posti auto scoperti. I due posti auto si trovano nell'angolo nord-ovest del lotto, hanno pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 154 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 155 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B6

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di posto auto scoperto. Il posto auto si trova nell'angolo nord-ovest del lotto, ha pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 156 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B7

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di n°2 posti auto scoperti. I due posti auto si trovano nell'angolo nord-ovest del lotto, hanno pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 157 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 158 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B8

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di cantina e posto auto scoperto. La cantina si trova nella parte sud-est del complesso ed è servita dalla “scala G” mentre il posto auto si trova nell'angolo nord-ovest del lotto.

Il posto auto ha pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti ed è dotato di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 178 cat. C/2, mq 6, R.C. €. 9,30

207 sub. 160 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B9

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di cantina e posto auto scoperto. La cantina si trova nella parte sud-est del complesso ed è servita dalla “scala H” mentre il posto auto si trova nell’angolo nord-ovest del lotto.

Il posto auto ha pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti ed è dotato di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 179 cat. C/2, mq 20, R.C. €. 30,99

207 sub. 162 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B10

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di n°2 posti auto scoperti. I due posti auto si trovano nell’angolo nord-ovest del lotto, hanno pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 165 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 166 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B11

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di n°2 posti auto scoperti. I due posti auto si trovano nell’angolo nord-ovest del lotto, hanno pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 167 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 168 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B12

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di n°2 posti auto scoperti. I due posti auto si trovano nell’angolo nord-ovest del lotto, hanno pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 169 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 170 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

LOTTO B13

Piena proprietà.

In **Comune di CONCESIO (BS)** – Via Euplo Natali, 32

Trattasi di n°2 posti auto scoperti. I due posti auto si trovano nell'angolo nord-ovest del lotto, hanno pavimentazione in quadrotti di cemento autobloccanti e sono dotati di barriera di parcheggio con lucchetto di cui però non è garantito il funzionamento.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 36** n.ri

207 sub. 171 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

207 sub. 172 cat. C/6, mq 12, R.C. €. 37,18

con le proporzionali quote delle parti comuni.

Si rimanda al paragrafo 3.3 della relazione di stima per le servitù gravanti gli immobili in oggetto.

Informazioni comuni ai Lotti B:

Gli immobili di cui sopra risultano essere oggetto di “Convenzione urbanistica per l’attuazione di piano particolareggiato e cessione gratuite di aree” Rep. 23226/6672 del 01.03.2005 Notaio Fabrizio Santosuosso.

Trattasi di immobili facenti parte del Condominio denominato “Residenza al Parco”. A tal proposito si precisa che tutte le spese inerenti agli interventi di manutenzione straordinaria già deliberati o che verranno deliberati fino alla data di vendita dell’immobile e gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni rimarranno a carico della parte acquirente. Rimarranno a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti.

Rimarranno inoltre in capo alla parte acquirente gli oneri di regolarizzazione/sanatoria edilizia sulle parti condominiali, per le difformità evidenziate in perizia e che andranno ripartiti per le rispettive quote millesimali.

LOTTO C

Piena proprietà.

In **Comune di ROVATO (BS) Loc. Lodetto** – Traversa di via Don Bartolomeo Baratti, 6

Trattasi di villa bifamiliare al rustico disposta su tre livelli con autorimessa interrata. L’abitazione, i cui locali sono al rustico, è costituita al piano terra da un ampio soggiorno con affaccio sui tre lati, una cucina, un bagno con antibagno. Una scala posta all’interno della torretta con rivestimento esterno in pietre a vista collega tutti i piani. Al piano primo si trovano tre camere di cui una con annessa cabina armadio, un bagno e un corridoio di distribuzione di detti ambienti. Al piano secondo si trova un’ampia terrazza. Al piano interrato si trova un ampio locale cantina. Una porta collega questo locale con l’autorimessa doppia e l’annessa lavanderia. Cantina e lavanderia sono areati e illuminati naturalmente da finestre con bocche di lupo.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 20** n.ri

356 sub. 60 cat. A/2, vani 8,5, R.C. €. 548,74

356 sub. 62 cat. C/6, mq 65, R.C. €. 109,70

con le proporzionali quote delle parti comuni.

L'immobile presenta difformità edilizio-urbanistiche e catastali: risulta non completo nelle finiture e nelle dotazioni impiantistiche non risultando pertanto conforme a quanto descritto dalla pratica di agibilità relativamente alle conformità degli impianti e al Certificato di Prestazione Energetica.

Il complesso immobiliare in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia denominato "Borgo delle sette torri" è stato edificato a partire dal 2004 mediante un Piano Urbanistico Esecutivo (PEEP 6) e relativa Convenzione Urbanistica.

Rimarranno a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese con riferimento alle tabelle millesimali e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti.

Si precisa che la vendita è soggetta ad IVA o IVA su opzione.

Si segnala che gli immobili di cui sopra risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative e relativi allegati agli atti, nonché eventuali integrazioni, redatte dall'Ing. Massimiliano Gorlani, che formano parte integrante del presente bando ed a cui si fa rinvio.

Si precisa che, qualora le evidenze risultanti dalle perizie estimative e documenti allegati non fossero esaustive per le finalità relative alla valutazione dello stato dei beni immobili in vendita, il Curatore si rende disponibile, previa espressa richiesta da parte degli interessati, ad autorizzare l'accesso agli atti per provvedere, autonomamente e a proprie spese, al reperimento dei documenti di interesse.

Visto l'art. 216 C.C.I.I., il curatore propone la cessione dell'immobile secondo la seguente procedura.

1) CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) La vendita avverrà a cura del notaio incaricato Dott. Enrico Lera, mediante procedura competitiva nella forma della vendita telematica asincrona pura di cui all'art. 2, c. I, lett. h del D.M. 26.2.2015, n. 32. Pertanto gli offerenti potranno presentare SOLO telematicamente le offerte irrevocabili d'acquisto.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Dott. Enrico Lera, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e le spese di vendita, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) Si precisa che, ex art. 217 comma 1 C.C.I.I., il Giudice Delegato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi potrà impedire il perfezionamento della vendita.
- e) **Le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, **saranno**

a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

- f) **Le spese** relative alla piattaforma telematica e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili **saranno a carico della procedura;**
- g) 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 difformità 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) Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del giorno 08/04/2024** (con la precisazione che il bonifico cauzionale dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica) con le modalità riportate al punto 3).

Il prezzo d'asta è pari al valore di perizia:

LOTTO	PREZZO BASE
A2	€ 146.300,00
A3	€ 146.600,00
A4	€ 133.600,00
A5	€ 142.900,00
A6	€ 153.300,00
A7	€ 162.000,00
A8	€ 135.200,00
A10	€ 125.500,00
B1	€ 268.000,00
B2	€ 300.000,00
B3	€ 6.000,00
B4	€ 3.000,00
B5	€ 6.000,00
B6	€ 3.000,00
B7	€ 6.000,00
B8	€ 6.000,00

B9	€ 9.000,00
B10	€ 6.000,00
B11	€ 6.000,00
B12	€ 6.000,00
B13	€ 6.000,00
C	€ 190.000,00

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni.

A norma dell'art. 216, comma 7, C.C.I.I. le offerte di acquisto saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo di perizia.

Il valore dell'offerta, a pena di inefficacia, non potrà essere perciò essere inferiore a:

LOTTO	Offerta minima
A2	€ 109.725,00
A3	€ 109.950,00
A4	€ 100.200,00
A5	€ 107.175,00
A6	€ 114.975,00
A7	€ 121.500,00
A8	€ 101.400,00
A10	€ 94.125,00
B1	€ 201.000,00
B2	€ 225.000,00
B3	€ 4.500,00
B4	€ 2.250,00
B5	€ 4.500,00
B6	€ 2.250,00
B7	€ 4.500,00
B8	€ 4.500,00
B9	€ 6.750,00
B10	€ 4.500,00
B11	€ 4.500,00
B12	€ 4.500,00
B13	€ 4.500,00
C	€ 142.500,00

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore di perizia, in misura non inferiore ad un quarto, il Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma 1, C.C.I.I. potrà impedire il perfezionamento della vendita.

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE** essere allegati alle offerte (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
 - 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 rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora venisse allegata un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione all'indirizzo mail info@anpebrescia.it con oggetto numero procedura - nome aggiudicatario - data asta);
 - Per i *cittadini stranieri* è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità.
 - Se il soggetto offerente è *minorenne*, è necessaria copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare.
 - Se il soggetto offerente è un *interdetto*, un inabilitato o un amministrato di sostegno, è necessaria copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare.

- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).
 Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.
 Gli interessati all'acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
 - Se l'offerta è formulata da *più persone*, è necessaria copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.
 - In caso di offerta presentata da *ente commerciale* e non, è necessaria visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta.

- In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, è necessaria copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza.
- Per le società straniere è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione.
- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, IT13W0569611200000016528X35, di un importo a titolo di cauzione pari al **10% del prezzo offerto**, indicando nella causale il numero di procedura, il numero di Lotto di interesse e la data d'asta ;

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.

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.

- Bollo elettronico.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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>.

3) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**.

Il Gestore della vendita telematica è: **EDICOM FINANCE**

Per partecipare ad una vendita telematica gli interessati dovranno presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia.

A tal fine, dovranno:

1. accedere via internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132,

che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://Portalevenditepubbliche.giustizia.it>);

2. dare lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto, attraverso tali codici, verrà identificato all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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.

Il professionista delegato potrà inviare messaggi o comunicazioni a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni.

4) VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **09/04/2024 alle ore 12:00 e seguenti** il notaio Dott. Enrico Lera effettuerà **“l'esame delle offerte”** utilizzando il sistema informatico del Gestore EDICOM FINANCE, operando presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita a Brescia in Via San Zeno 99/A - Palazzina “A”.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara telematica di offerte tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

4.1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta non sarà accolta;
- c) in caso di mancata connessione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo;
- d) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

4.2) Nell'ipotesi di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:

Si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) utilizzando come prezzo base quello più elevato risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute.

Le offerte giudicate regolari consentiranno al delegato di abilitare l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica che avrà pertanto fornito via pec a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

L'aumento minimo del **rilancio** è previsto in misura pari a:

LOTTO	RILANCIO MINIMO
A2	€ 1.500,00
A3	€ 1.500,00
A4	€ 1.400,00
A5	€ 1.400,00
A6	€ 1.500,00
A7	€ 1.600,00
A8	€ 1.400,00
A10	€ 1.300,00
B1	€ 2.700,00
B2	€ 3.000,00
B3	€ 600,00
B4	€ 300,00
B5	€ 600,00
B6	€ 300,00
B7	€ 600,00
B8	€ 600,00
B9	€ 900,00
B10	€ 600,00
B11	€ 600,00
B12	€ 600,00
B13	€ 600,00
C	€ 2.000,00

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà **durata dal 09/04/2024 al 11/04/2024, e terminerà alle ore 12:00 del giorno di scadenza** fatto salvo il caso di extra time di seguito regolato.

4.3) Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- d) in caso di mancata connessione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo;
- e) La partecipazione implica da parte degli offerenti l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- f) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

4.4) Extra time/prolungamento gara

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti da parte del professionista delegato avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Il giorno successivo alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5) SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

- 5.A) L'aggiudicazione è definitiva salvo il disposto dell'art. 217 primo comma C.C.I.I.;
- 5.B) Entro **120 (centoventi) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, accreditando l'importo sul conto corrente intestato alla procedura; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**
- 5.C) L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo del prezzo, mediante ricorso a mutuo, stipulabile contestualmente al rogito notarile di acquisto avanti al notaio Dott. Enrico Lera.
- 5.D) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Enrico Lera, previa autorizzazione del G.D.
- 5.E) Le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

6) PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 2) pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al successivo punto 3);
- 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 via PEC;
- 5) La richiesta di **visita degli immobili** oggetto della presente vendita, dovrà essere formulata esclusivamente mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> .

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- ***la lettura della relazione peritale;***
- ***l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.***

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Il Curatore

Dott.ssa Cristina Bonometti