

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

**TRIBUNALE DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 15/2023**

Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina Baldissera

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:

I asta – immobili abitativi

LOTTO E1

Piena proprietà.

In **Comune di PONTE DI LEGNO (BS)** – Via Ettore Calvelli, 54-56-58

Trattasi di appartamento posto al piano terra con giardino esclusivo fronte strada e corte esclusiva sul retro oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è costituito da un soggiorno/cucina, un bagno con doccia, una camera ed un disbrigo. Dalla camera e dal disbrigo è possibile accedere al cortile di proprietà retrostante. Le finiture risalgono al periodo di costruzione dell'edificio e si presentano in buono stato di conservazione: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in legno, mentre il bagno ha rivestimenti in ceramica, il portoncino d'ingresso è blindato; le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato con vetrocamera e gli oscuranti esterni sono realizzati con antoni ciechi.

La cantina si trova a circa metà del corridoio del blocco cantine e si presenta al rustico: la pavimentazione è in cemento e la porta in metallo.

L'autorimessa si trova al piano interrato, al di sotto del blocco cantine, ed è accessibile sia dal passaggio carraio sia dalla scala posta nella corte comune. Ha pavimentazione in cemento spazzolato, pareti in calcestruzzo tinteggiato, basculante in metallo e finestra su bocca di lupo con telaio in metallo.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 54** n.ri

336 sub. 47 cat. A/2, vani 4, R.C. €. 351,19

336 sub. 48 cat. C/2, mq 6, R.C. €. 26,03

336 sub. 19 cat. C/6, mq 19, R.C. €. 127,56

con le proporzionali quote delle parti comuni.

L'unità immobiliare presenta **regolarità edilizio-urbanistica e conformità catastale**. È stato, però, necessario applicare una decurtazione al valore di mercato dell'abitazione inerente allo stato conservativo del bene e, nello specifico, le problematiche rilevate relative alle infiltrazioni d'acqua lungo le pareti perimetrali poste in lato nord-ovest, il cui onere è stato stimato complessivamente in euro 9.706,27.

L'unità immobiliare risulta libera.

Offerta base: € 324.650,00

Offerta minima: € 243.487,50

Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto

LOTTO E2

Piena proprietà.

In **Comune di PONTE DI LEGNO (BS)** – Via Ettore Calvelli, 56-58

Trattasi di appartamento posto al piano secondo/sottotetto oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è costituito da un soggiorno/cucina con affaccio sul balcone prospiciente via Calvelli, un bagno con doccia, una camera ed un disbrigo. Dalla camera e dal disbrigo è possibile accedere al balcone retrostante. Le finiture risalgono al periodo di costruzione dell'edificio e si presentano in buono stato di conservazione: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in legno, mentre il bagno ha rivestimenti in ceramica (si evidenzia la mancata installazione dei sanitari nel bagno), il portoncino d'ingresso è blindato; le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato con vetrocamera e gli oscuranti esterni sono realizzati con antoni ciechi.

La cantina si trova all'inizio del corridoio del blocco cantine e si presenta al rustico: la pavimentazione è in cemento e la porta in metallo.

L'autorimessa si trova al piano interrato, ed è accessibile sia dal passaggio carraio sia dalla scala posta nella corte comune. Ha pavimentazione in cemento spazzolato, pareti in calcestruzzo tinteggiato, basculante in metallo e finestra su bocca di lupo con telaio in metallo.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 54** n.ri

336 sub. 55 cat. A/2, vani 4, R.C. €. 351,19

336 sub. 56 cat. C/2, mq 9, R.C. €. 39,04

336 sub. 31 cat. C/6, mq 18, R.C. €. 120,85

con le proporzionali quote delle parti comuni.

L'unità immobiliare presenta **regolarità edilizio-urbanistica e conformità catastale**. È stato, però, necessario applicare una decurtazione al valore di mercato dell'abitazione in considerazione della mancata installazione dei sanitari nel bagno, il cui onere è stato stimato complessivamente in euro 2.232,60.

L'unità immobiliare risulta libera.

Offerta base: € 345.210,00

Offerta minima: € 258.907,50

Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto

LOTTO E3

Piena proprietà.

In **Comune di PONTE DI LEGNO (BS)** – Via Ettore Calvelli, 56-58

Trattasi di appartamento posto al piano primo con sottotetto e giardino esclusivo oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'ingresso all'appartamento avviene dal balcone su cui sbarca la scala ed è costituito da un soggiorno/cucina, un bagno con doccia, una camera ed un disbrigo. Un secondo balcone posto sul retro consente l'affaccio della camera sul giardino di proprietà. Una scala in legno posta nel soggiorno permette l'accesso al piano sottotetto soprastante ed un secondo accesso è consentito, invece, dalla continuazione della scala esterna.

Il piano sottotetto, pur disponendo di accesso indipendente e finiture analoghe al piano inferiore, si configura attualmente sia dal punto di vista edilizio-urbanistico, sia da quello catastale come locale non abitabile.

La trasformazione del locale sottotetto in locale abitabile è subordinata all'ottenimento di un ideo titolo abilitativo per il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Tale autorizzazione risulta condizionata al rispetto di requisiti di natura igienico-sanitaria, efficientamento energetico in conformità alle normative nazionali e regionali ed ai regolamenti edilizi vigenti in materia di risparmio energetico e alla corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, oltre alla verifica del reperimento di parcheggi o la loro monetizzazione. Si evidenzia che il recupero del sottotetto veniva già disciplinato dall'art. 6 della Convenzione urbanistica di seguito citata: “... Dove sia consentito, ai sensi delle norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione, realizzare il piano sottotetto, accessibile ma privo dei requisiti di abitabilità come specificato nelle norme stesse, i lottizzanti interessati si impegnano a versare al Comune di Ponte di Legno, al momento del rilascio dei permessi di costruire dei singoli edifici, un importo di € 150,00 (centocinquanta/00) per ogni metro cubo di volume lordo del sottotetto non abitabile realizzato...”.

Le finiture risalgono al periodo di costruzione dell'edificio e si presentano in buono stato di conservazione: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in legno, mentre il bagno ha rivestimenti in ceramica, il portoncino d'ingresso è blindato; le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato con vetrocamera e gli oscuranti esterni sono realizzati con antoni ciechi.

Si evidenzia la mancata installazione di una porta scorrevole, tipologia a “scrigno”, volta a separare il soggiorno dalla camera; la scollatura delle guarnizioni della portafinestra della camera e la presenza di una fessurazione muraria. Inoltre la portafinestra del soggiorno risulta bloccata e, pertanto, non si apre.

Il giardino, di forma rettangolare, si trova sopra il blocco delle cantine ed è accessibile dalla scala comune con un'altra unità immobiliare. L'edificio ed il giardino sono, infatti, separati da un vuoto architettonico creato tra il blocco delle abitazioni e quello delle cantine.

La cantina si presenta al rustico: la pavimentazione è in cemento e la porta in metallo.

Le due autorimesse si trovano al piano interrato, e sono accessibili sia dal passaggio carraio sia dalla scala posta nella corte comune. Hanno pavimentazione in cemento spazzolato, pareti in calcestruzzo tinteggiato, basculante in metallo e finestre su bocca di lupo con telaio in metallo.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 54** n.ri

336 sub. 57 cat. A/2, vani 8, R.C. €. 702,38

336 sub. 58 cat. C/2, mq 9, R.C. €. 39,04

336 sub. 17 cat. C/6, mq 21 R.C. €. 140,99

336 sub. 30 cat. C/6, mq 18 R.C. €. 120,85

con le proporzionali quote delle parti comuni.

L'unità immobiliare presenta **regolarità edilizio-urbanistica e conformità catastale**. È stato, però, necessario applicare una decurtazione al valore di mercato dell'abitazione inerente allo stato conservativo del bene e, nello specifico, le problematiche rilevate ai serramenti, al rivestimento perimetrale del balcone del piano sottotetto, la fornitura e posa della porta scorrevole, la sistemazione della fessurazione muraria, il cui onere è stato stimato complessivamente in 2.273,45.

L'unità immobiliare risulta libera.

Offerta base: € 585.470,00

Offerta minima: € 439.102,50

Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto

LOTTO E4

Piena proprietà.

In **Comune di PONTE DI LEGNO (BS)** – Via Ettore Calvelli, 56-58

Trattasi di appartamento posto al piano primo con sottotetto, giardino esclusivo oltre a n. 3 autorimesse al piano interrato.

L'appartamento è costituito da un soggiorno/cucina, un bagno con doccia ed una camera. Un secondo balcone, di dimensioni maggiori, consente l'affaccio del soggiorno e della camera su via Calvelli. Una scala in legno posta nel soggiorno permette l'accesso al piano sottotetto soprastante: tale piano è costituito da un disimpegno che distribuisce altri quattro ambienti con destinazione soffitta e due balconi.

Il piano sottotetto, pur disponendo di accesso indipendente e finiture analoghe al piano sottostante, si configura attualmente sia dal punto di vista edilizio-urbanistico, sia da quello catastale come locale non abitabile. La trasformazione del locale sottotetto in locali abitabili è subordinata all'ottenimento di un idoneo titolo abitativo per il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Tale autorizzazione risulta condizionata al rispetto di requisiti di natura igienico-sanitaria, efficientamento energetico in conformità alle normative nazionali e regionali, ai regolamenti edilizi vigenti in materia di risparmio energetico ed alla corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, oltre alla verifica del reperimento di parcheggi o la loro

monetizzazione. Si evidenzia che il recupero del sottotetto veniva già disciplinato dall'art. 6 della Convenzione urbanistica di seguito citata: "... Dove sia consentito, ai sensi delle norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione, realizzare il piano sottotetto, accessibile ma privo dei requisiti di abitabilità come specificato nelle norme stesse, i lottizzanti interessati si impegnano a versare al Comune di Ponte di Legno, al momento del rilascio dei permessi di costruire dei singoli edifici, un importo di € 150,00 (centocinquanta/00) per ogni metro cubo di volume lordo del sottotetto non abitabile realizzato..."

Le finiture risalgono al periodo di costruzione dell'edificio e si presentano in buono stato di conservazione: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in legno, mentre il bagno ha rivestimenti in ceramica, il portoncino d'ingresso è blindato; le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato con vetrocamera e gli oscuranti esterni sono realizzati con antoni ciechi.

Si evidenzia la necessità di eseguire alcuni lavori di finitura e sistemazione delle pareti lungo le quali si sviluppa la scala interna e del soffitto, e il rifacimento del rivestimento perimetrale del balcone.

Il giardino, di forma irregolare, si trova sopra il blocco delle cantine ed è accessibile dalla scala esclusiva. L'edificio ed il giardino sono, infatti, separati da un vuoto architettonico creato tra il blocco delle abitazioni e quello delle cantine.

Le autorimesse si trovano al piano interrato, e sono accessibili sia dal passaggio carraio sia dalla scala posta nella corte comune. Hanno pavimentazione in cemento spazzolato, pareti in calcestruzzo tinteggiato, basculante in metallo e finestre su bocca di lupo con telaio in metallo.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 54** n.ri

336 sub. 11 cat. A/2, vani 6, R.C. €. 526,79

336 sub. 59 cat. C/6, mq 14, R.C. €. 94,00

336 sub. 26 cat. C/6, mq 18 R.C. €. 120,85

336 sub. 29 cat. C/6, mq 17 R.C. €. 114,14

con le proporzionali quote delle parti comuni.

L'unità immobiliare presenta **regolarità edilizio-urbanistica e conformità catastale**. È stato, però, necessario applicare una decurtazione al valore di mercato dell'abitazione inerente allo stato conservativo del bene e, nello specifico, le problematiche rilevate alle finiture delle pareti e del soffitto del soggiorno, oltre alla sistemazione della perimetrazione del balcone, il cui onere è stato stimato complessivamente in euro 3.118,04.

L'unità immobiliare risulta libera.

Offerta base: € 558.990,00

Offerta minima: € 419.242,50

Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto

LOTTO E5

Piena proprietà.

In **Comune di PONTE DI LEGNO (BS)** – Via Ettore Calvelli, 56-58-64

Trattasi di appartamento posto al piano primo con giardino esclusivo oltre a cantina al piano terra e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è costituito da un soggiorno/cucina con affaccio sul balcone, un bagno con doccia, una camera ed un disbrigo. Un secondo balcone, di dimensioni maggiori, consente l'accesso al giardino di proprietà.

Le finiture risalgono al periodo di costruzione dell'edificio e si presentano in buono stato di conservazione: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in legno, mentre il bagno ha rivestimenti in ceramica, il portoncino d'ingresso è blindato; le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato con vetrocamera e gli oscuranti esterni sono realizzati con antoni ciechi.

Si evidenzia la presenza nel disbrigo di una fessurazione muraria oltre alla presenza di alcuni ammaloramenti di piccole porzioni di parete perimetrale dovuti a presenza di un'infiltrazione pregressa dal balcone antistante. Sempre a causa dell'infiltrazione parte del parquet risulta deformato e non consente al portoncino di aprirsi adeguatamente; inoltre, la serratura del cancellino d'ingresso risulta non funzionante.

Il giardino, di forma irregolare, si trova sopra il blocco delle cantine. L'edificio ed il giardino sono, infatti, separati da un vuoto architettonico creato tra il blocco delle abitazioni e quello delle cantine.

La cantina si presenta al rustico: la pavimentazione è in cemento e la porta in metallo.

L'autorimessa si trova al piano interrato ed è accessibile sia dal passaggio carraio sia dalla scala posta nella corte comune. Ha pavimentazione in cemento spazzolato, pareti in calcestruzzo tinteggiato, basculante in metallo e finestre su bocca di lupo con telaio in metallo.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 54** n.ri

336 sub. 51 cat. A/2, vani 4, R.C. €. 351,19

336 sub. 52 cat. C/2, mq 9, R.C. €. 39,04

336 sub. 28 cat. C/6, mq 18 R.C. €. 120,85

con le proporzionali quote delle parti comuni.

L'unità immobiliare presenta **regolarità edilizio-urbanistica e conformità catastale**. È stato, però, necessario applicare una decurtazione al valore di mercato dell'abitazione inerente allo stato conservativo del bene e, nello specifico, le problematiche rilevate relative alle infiltrazioni d'acqua lungo le pareti perimetrali poste al lato sud, il cui onere è stato stimato complessivamente in euro 9.856,67.

L'unità immobiliare risulta libera.

Offerta base: € 381.710,00

Offerta minima: € 286.282,50

Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto

LOTTO E6

Piena proprietà.

In **Comune di PONTE DI LEGNO (BS)** – Via Ettore Calvelli, 56-58-64

Trattasi di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano terra e autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è costituito da un soggiorno/cucina con affaccio sul balcone, un bagno con doccia, una camera ed un disbrigo. Un secondo balcone è posto sul retro con accesso dalla camera.

Le finiture risalgono al periodo di costruzione dell'edificio e si presentano in buono stato di conservazione: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in legno, mentre il bagno ha rivestimenti in ceramica, il portoncino d'ingresso è blindato; le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato con vetrocamera e gli oscuranti esterni sono realizzati con antoni ciechi.

Si evidenzia la mancata installazione dei sanitari nel bagno.

La cantina si trova all'inizio del corridoio del blocco cantine e si presenta al rustico: la pavimentazione è in cemento e la porta in metallo.

L'autorimessa si trova al piano interrato ed è accessibile sia dal passaggio carraio sia dalla scala posta nella corte comune. Ha pavimentazione in cemento spazzolato, pareti in calcestruzzo tinteggiato, basculante in metallo e finestra su bocca di lupo con telaio in metallo.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati** con i mappali del **Fg. 54** n.ri

336 sub. 53 cat. A/2, vani 4, R.C. €. 351,19

336 sub. 54 cat. C/2, mq 9, R.C. €. 39,04

336 sub. 32 cat. C/6, mq 18 R.C. €. 120,85

con le proporzionali quote delle parti comuni.

L'unità immobiliare presenta **regolarità edilizio-urbanistica e conformità catastale**. È stato, però, necessario applicare una decurtazione al valore di mercato dell'abitazione in considerazione della mancata installazione dei sanitari nel bagno, il cui onere è stato stimato complessivamente in euro 2.232,60.

L'unità immobiliare risulta libera.

Offerta base: € 359.690,00

Offerta minima: € 269.767,50

Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto

Informazioni comuni ai Lotti E:

Gli immobili di cui sopra risultano essere oggetto di "Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione" Rep. 1000 del 12.10.2007, atto del Segretario Comunale Carlo Merico.

Inoltre, gli immobili di cui sopra risultano oggetto di "Piano Paesaggistico Regionale (PPR)" e "Zonizzazione paesistica da PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)".

Trattasi di immobili facenti parte del Condominio denominato "La Montagnosa". 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.

Le autorimesse, come da documentazione fornita dall'amministratrice, sono tutte dotate di Certificato di Prevenzione Incendi regolarmente rinnovato.

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 4/5/2026** (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).

I asta

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

LOTTO	PREZZO BASE
E1	€ 324.650,00
E2	€ 345.210,00
E3	€ 585.470,00
E4	€ 558.990,00
E5	€ 381.710,00
E6	€ 359.690,00

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 perciò essere inferiore a:

I asta

LOTTO	OFFERTA MINIMA
E1	€ 243.487,50
E2	€ 258.907,50
E3	€ 439.102,50
E4	€ 419.242,50
E5	€ 286.282,50
E6	€ 269.767,50

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 e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- 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 non inferiore al **10% del prezzo offerto**, indicando nella causale il numero di procedura, il numero di Lotto di interesse e la data d'asta e come intestatario "Liquidazione Giudiziale 15/23 F.lli Garatti S.P.A.";

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 **5/5/2026 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 in Via San Zeno n. 99/A in Brescia.

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:

I asta

LOTTO	RILANCI
E1	€ 2.400,00
E2	€ 2.500,00
E3	€ 4.300,00
E4	€ 4.100,00
E5	€ 2.800,00
E6	€ 2.600,00

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà **durata dal 5/5/2026 al 7/5/2026, 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/> .

Le visite agli immobili verranno effettuate nei seguenti giorni:

- **Mercoledì 15 Aprile 2026**
- **Mercoledì 22 Aprile 2026**

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.

Brescia, 23/03/2026

Il Curatore

Dott.ssa Cristina Bonometti

Pag. 15 di 15