

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Liquidazione del Patrimonio n. 111/2021**

**Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali**

**Liquidatore OCC: Dott. Luigi Calderara**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**IV ESPERIMENTO**

**Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl**

**Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>**

Il sottoscritto Dott. Luigi Calderara, Liquidatore ai sensi dell'art.14 novies, comma 2 Legge n.3/2012,

premessso

che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

**Lotto Unico**

Immobili siti in Comune di Orzinuovi (Bs), Via Adua n. 52, costituiti da unità a varia destinazione (palazzina residenziale, piccolo capannone e fabbricato con autorimesse, oltre a tettoia) facenti parte di un complesso misto residenziale/artigianale

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue

**Quota di ½ di proprietà**

**Sez. NCT, Fg. 11**

- mappale 60, sub. 3, cat. A/2, cl. 5, 8,5 vani, R.C. Euro 1.053, 57.

**Quota di 1/4 di proprietà**

**Sez. NCT, Fg. 11**

- mappale 73, sub. 1, cat. C/6, cl. 3, 174 mq, R.C. Euro 557,15.

- mappale 73, sub. 2, cat. C/3, cl. 1, 166 mq, R.C. Euro 728,72.

- mappale 73, sub. 3, cat. C/6, cl. 5, 14 mq, R.C. Euro 61,46.

- mappale 73, sub. 4, cat. C/6, cl. 5, 14 mq, R.C. Euro 61,46.

- mappale 73, sub. 5, cat. C/6, cl. 5, 14 mq, R.C. Euro 61,46.

- mappale 73, sub. 6, cat. C/6, cl. 5, 14 mq, R.C. Euro 61,46.

**Quota di 3/18 di proprietà**

**Sez. NCT, Fg. 11**

- mappale 60, sub. 1, cat. C/6, cl. 5, 44 mq, R.C. Euro 193,15.

- mappale 60, sub. 2, cat. A/2, cl. 3, 5 vani, R.C. Euro 451,9.

## **Sez. NCT, Fg. 11**

**- mappale 171, BCNC**

Dalla perizia agli atti si segnala che la tettoia tra il capannone ed altra proprietà in lato sud-est non è né autorizzata né accatastata. Il piccolo locale di servizi in lato est al capannone risulta in planimetria ma non risulta autorizzato.

La palazzina residenziale non ha pratiche edilizie autorizzative, ma pare ragionevolmente anteriore al '67. Le planimetrie sono conformi allo stato di fatto con l'eccezione dell'autorimessa, foglio 11, particella 60 sub 1, PT che è di fatto un locale di servizio all'appartamento al piano terra, originariamente classificato come autorimessa, ora adibito a cantina/ripostiglio. Le autorimesse foglio 11 mapp 73 subalterni 3,4,5,6, non risultano autorizzate da pratiche edilizie e quindi vanno considerate abusive. Sono conformi alle planimetrie catastali

Tra le provenienze non risultano le accettazioni di eredità relative alle successioni, tale situazione andrà sanata prima o contestualmente all'atto di vendita.

**Base d'asta: 21.000,00 Euro**

**Rilancio minimo: 1.000,00 Euro**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Ignazio Biserni ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.**

Il Liquidatore propone la cessione del complesso immobiliare secondo la seguente procedura.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Giovanni Posio, per la stipula dell'atto di vendita.
- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- **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 Euro 2.000,00 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.**

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene, qualora presenti.

- 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.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato su <https://www.fallcoaste.it/> al quale l'interessato viene re-indirizzato cliccando il bottone "Fai un'offerta". Per partecipare occorre la registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nell'avviso di vendita. Gli ammessi alla gara parteciperanno accedendo al sito con le credenziali scelte in fase di registrazione. Riceveranno il PIN (via e-mail, all'e-mail indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno 16 aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

#### **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio,

stato civile (anche mediante autocertificazione), 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 del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3.l'anno e il numero della procedura;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del Liquidatore;

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;

8.l'importo versato a titolo di cauzione;

9.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

10.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

11.l'indirizzo della casella di posta elettronica per ricevere le comunicazioni previste;

12.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

13. Marca da bollo

**All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Liquidazione del Patrimonio n. 111/2021** con IBAN IT52 K 03332 11200 000002412163.

**Il bonifico, con causale “Liquidazione del Patrimonio n. 111/2021, versamento cauzione Lotto \_\_\_”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità non telematica. Si invitano gli offerenti a predisporre un'autocertificazione in cui venga attestato il n. di marca da bollo unitamente a dichiarazione dell'annullamento della stessa ai fini della presentazione della stessa.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale

<https://www.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Giovanni Posio solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.fallcoaste.it/>. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Notaio visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

**La gara avrà la durata di 1 (UNO) giorno, dalle ore 15.00 del 17 aprile 2025 alle ore 15.00 del 18 aprile 2025.**

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

**Il Notaio Giovanni Posio provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.** 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, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### **SALDO DEL PREZZO**

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;

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente

direttamente al Liquidatore dott. Luigi Calderara, entro il termine improrogabile di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Giovanni Posio 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.

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

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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 Euro 2.000,00 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.

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.

\*\*\* \*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

#### **La partecipazione alla vendita implica**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi al Liquidatore, Dott. Luigi Calderara, con studio in Brescia, Via Repubblica Argentina 43, previo appuntamento telefonico al n. 03040242.

#### **PUBBLICITÀ**

Il Liquidatore provvederà a rendere pubblica la vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

1) Pubblicità telematica sui siti internet <https://aste.bresciaonline.it/> e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

2) Notifiche di legge;

Brescia,

Il Liquidatore  
Dott. Luigi Calderara