

TRIBUNALE DI BRESCIA

FALLIMENTO N. 70/2021

Curatore: Dott. Michele Cattaneo

Giudice: Dott. Gianluigi Canali

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Dott. Michele Cattaneo, Curatore del fallimento in epigrafe, come da programma di liquidazione, pone in vendita i seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Quota di 1/3 di proprietà degli immobili siti in **Comune di Brescia (BS), Villaggio Sereno, Trav. II, n. 110**, costituiti da abitazione su due livelli risalente alla fine degli anni '60 con porticati ed area esterna esclusiva adibita a giardino, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
Sez. NCT, Fg. 230,

- **mappale 2319 graffato con il mapp. 2321 sub. 1**, P. T-1, Z.C. 3, Categoria A/3, cl. 4, vani 8,5, R.C. 460,94 Euro.

Dalla perizia agli atti si segnala la presenza di infiltrazioni localizzate all'intradosso del solaio PT, in corrispondenza del bagno al piano primo.

Dalla relazione notarile agli atti si rileva che:

- l'immobile risulta gravato da diritto di uso e abitazione a favore del coniuge superstite previsto dall'art.540 c.c.;

- il bene era stato a suo tempo conferito in **fondo patrimoniale**, ai sensi e per gli effetti degli artt. 167 ss c.c., in virtù dell'atto ricevuto dal Notaio Lera in data 13 marzo 2002, rep. n. 16211/2933, trascritto a Brescia il 29 marzo 2002 ai nn. 13868/8750.

- l'area sulla quale è stato edificato il bene risulta interessata dalle seguenti convenzioni urbanistiche contenenti la disciplina degli obblighi ed oneri nei confronti dell'indicato Comune, connessi alla prospettata attività di edificazione, stipulate in virtù degli atti ricevuti dal Notaio LECHI in data:

- 22 luglio 1965, rep. n. 8885/4576, trascritto a Brescia il 23 agosto 1965 ai nn. 14214/10357;
 - 20 settembre 1966, rep. n. 10730/5319, trascritto a Brescia il 18 ottobre 1966 ai nn. 16975/12106;
 - 18 ottobre 1966, rep. n. 10850/5385, trascritto a Brescia il 17 novembre 1966 ai nn. 18894/13456;
 - 25 novembre 1968, rep. n. 14232/7156, trascritto a Brescia il 7 gennaio 1969 ai nn. 274/216.
- servitù a favore della società *omissis* costituita in virtù dell'atto autentico nelle sottoscrizioni dal Notaio MAZZOLA in data 11 giugno 1964 e 1° luglio 1964, rep. n. 95135e 95174, trascritto a Brescia il 16 luglio 1964 ai nn. 11757/9026, a carico di parte dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente il cespite in oggetto;
- servitù di elettrodotto, costituita a favore dell'ENEL in virtù dell'atto autentico nelle sottoscrizioni dal Notaio BETTONI in data 15 marzo 1965, rep. n. 15211, trascritto a Brescia l'1° aprile 1965 ai nn. 5990/4411, a carico di parte dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente il cespite in oggetto;
- servitù di elettrodotto, trascritta a Brescia il 9 marzo 1959 ai nn. 3246/2369 e servitù trascritta a Brescia il 3 agosto 1966 ai nn. 13284/9517, a carico di parte dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente il cespite in oggetto.

OFFERTA

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.000,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Matteo Negri, ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

CONDIZIONE DELLE VENDITA

- a) La vendita avverrà a cura del Notaio dott. Paolo Cherubini, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso S-Mart Srl, via Solferino n.24D, Brescia, come da modalità indicata al successivo punto 2.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio del Notaio dott. Paolo Cherubini per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta, nella misura di euro 1.000,00 oltre IVA per ogni lotto, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.**
- e) Le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico del fallimento.
- f) 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.
- g) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

2) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso il domicilio del



Notaio Paolo Cherubini, eletto in S-Mart Srl, via Solferino n.24D, Brescia, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24 giugno 2025.**

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

L'offerta per l'acquisto dovrà **OBBLIGATORIAMENTE** contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e fotocopia carta di identità e codice fiscale in corso di validità del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta. 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;
- 2) sommaria descrizione del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;
- 3) copia del presente bando sottoscritta in ogni sua pagina dal soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile quale accettazione incondizionata delle condizioni di vendita e delle modalità di vendita ivi contenute;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 35.000,00** a pena di inefficacia dell'offerta;
- 5) assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 70/2021"** dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- 6) marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società con i documenti del legale rappresentante munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione.

3) Modalità della vendita

- a) prezzo base di vendita pari a **euro 35.000,00** (cui dovranno aggiungersi al momento del pagamento gli oneri fiscali di legge), come indicato nella perizia di stima, oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
- b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio dott. Paolo Cherubini presso i locali di S-Mart Srl, via Solferino n.24D, Brescia **alle ore 12.00 del giorno 25 giugno 2025**. In caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione. In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio di **euro 1.000,00**. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima, già a mani del curatore.
- c) In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;
- d) entro **30 (trenta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo (comprensivo degli oneri fiscali di legge), dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario su conto corrente che verrà indicato dal Curatore, dott. Michele Cattaneo, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile, nonché recarsi presso il Notaio designato, dott. Paolo Cherubini, avanti al quale dovrà essere formalizzata la compravendita;
se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà definitivamente incamerata dalla Procedura;
- e) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F., ed ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione: in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita;
- f) le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che resteranno a carico del Fallimento.
- g) Per la visita degli immobili è possibile contattare il Curatore Dott. Michele Cattaneo tel. n. 030.223262, Fax. 030.224054, e-mail: cattaneo@studionassini.it.

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art.108 L.F, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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.

4) Pubblicità

Il curatore provvederà a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della perizia;
- 2) pubblicità telematica sui siti www.bresciaonline.it e 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;
- 3) Notifiche di legge.

Brescia,

Il Curatore Fallimentare