

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**FALLIMENTO N. 40/2001**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno**

**Curatore: Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari**

\* \* \* \* \*

**ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

**II ESPERIMENTO DI VENDITA**

\*\*\*\*\*

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

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

Il sottoscritto Dott. Luciano Aldo Ferrari, Curatore del Fallimento n. 40/2001, pone in vendita la piena proprietà dei seguenti immobili, come di seguito descritti.

**LOTTO UNICO**

**piena proprietà** degli immobili siti in Comune di Montichiari (BS), loc. Borgo di Sotto, Via Vittorio Veneto, costituiti da edificio di 10 appartamenti completamente al rustico con accessori e pertinenze, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali del sez. NCT fg. 76 n.ri

mapp. 248 sub. 19, Cat. A/4 - cl. 3 – vani 3 – R.C. Euro 94,51

mapp. 248 sub. 20, Cat. A/4 - cl. 3 – vani 6 – R.C. Euro 189,02

mapp. 248 sub. 22, Cat. A/4 - cl. 3 – vani 7 – R.C. Euro 220,53

mapp. 248 sub. 24, Cat. A/4 - cl. 4 – vani 4,5 – R.C. Euro 167,33

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni

Dalla perizia agli atti si precisa che nell'elaborato planimetrico sono stati indicati come "comuni" alcuni spazi (due androni, un vano scala, una porzione di corte) che risultano in realtà di competenza esclusiva della Procedura, come emerge anche dall'atto di provenienza. Essi sono infatti comuni, ma solo alle unità della Procedura, con l'ulteriore precisazione che l'androne più a sud (l'unico ancora esistente) e l'intera corte sono gravati da servitù di passaggio a favore degli altri immobili facenti parte del complesso, di altre e diverse proprietà.

Catastalmente gli immobili risultano **erroneamente** intestati alla società *omissis*.

Il fabbricato originario era di antica costruzione, ma è stato oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione, che ha comportato anche considerevoli opere demolizione e di ricostruzione. Quanto esistente risulta essere stato edificato tra il 1999 e il 2002.

I beni fanno parte di un piano attuativo (Piano di Recupero) per il quale è stato stipulato il seguente atto:

- Convenzione Urbanistica n. 52792/5011 di Rep. del Notaio Vanoli del 21.09.1999, trascritta a Brescia il 24.07.2002 nn. 33411/20950.

Il perito segnala che l'assegnatario dovrà, ragionevolmente, eseguire almeno le seguenti operazioni per portare i beni in condizioni di ordinarietà:



- rilevare l'effettivo stato di fatto dei lavori per accertarne la coerenza con i provvedimenti già rilasciati;
- valutare la necessità di varianti rispetto al progetto approvato e l'adeguamento degli spazi alle richieste dell'ATS;
- presentare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere ed eventualmente per regolarizzare le difformità;
- eventuali pratiche per la Prevenzione Incendi;
- direzione dei lavori e coordinamento sicurezza;
- certificazione energetica;
- progetti degli impianti;
- pratica per agibilità.

Per il completamento delle opere, al netto della sanatoria necessaria per la regolarizzazione delle difformità esecutive, si deve prevedere un costo pari ad almeno Euro 90.000,00.

L'immobile rientra tra i beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004, Parte Terza – Titolo I e s.m.i.) come area di notevole interesse pubblico D.M. 13 del 07.05.1952 (art. 136 comma 1 lett. c) in quanto “Zona della collina di S. Pancrazio”.

Dalla perizia agli atti si rileva quanto segue:

1. sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna, con spostamento di alcune tramezze;
2. si è riscontrata un'anomalia nella misurazione della dimensione globale dei locali in lato nord;
3. in tutti i piani fuori terra le altezze interne rilevate sono risultate differenti e incongruenti con quanto autorizzato.

Gli immobili inoltre sono individuati ancora con le planimetrie dei beni prima del radicale intervento di ristrutturazione subito, pertanto non risultano conformi sia nella distribuzione sia nella consistenza, e dovranno venire accatastati con la categoria catastale F/3 assegnata (invero temporaneamente) ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

Il costo stimato dal perito per la regolarizzazione delle difformità riscontrate viene preventivato in circa Euro 35.000,00.

**Si segnala che l'accatastamento, nonché la regolarizzazione dell'intestazione in catasto, dovranno avvenire prima della stipula dell'atto di vendita con oneri a carico dell'aggiudicatario.**

Con riferimento alle problematiche relative alla mancata presentazione della pratica strutturale e l'illustrazione della situazione di fatto e di diritto dei beni si rimanda alle p. 15, 16 e 17 della perizia agli atti.

Sull'immobile risultano trascritte:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2001 - Registro Particolare 7545 Registro Generale 11469 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3696 del 23/03/2001 - ATTO GIUDIZIARIO - ATTO DI CITAZIONE
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/2002 - Registro Particolare 9695 Registro Generale 15464- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3126/2002 del 19/03/2002 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

## OFFERTA

<b>Offerta Minima:</b>	<b>Euro 68.000,00</b>
<b>Rilancio Minimo Obbligatorio:</b>	<b>Euro 1.000,00</b>

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Giuseppe Milanesi 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.**

Visto l'art.107 il Curatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

### CONDIZIONE DELLE 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 Achille Piccinelli Magnocavallo, per la stipula dell'atto di vendita.
  - Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F., nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.
  - **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 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 "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene reindirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 17 giugno 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.**

**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.**

### **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, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 del fallimento;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del Curatore del fallimento;
- 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.il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;

12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

**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 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 n. IBAN: IT62 C030 6911 2101 0000 0011 707 intestato a Fallimento Italiana Edile srl.

**Il bonifico, con causale "Fallimento n. 40/2001, versamento cauzione", 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 telematica. 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 [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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 Achille Piccinelli Magnocavallo solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà durata dalle ore 15.30 del 18 giugno 2024 alle ore 15.30 del 19 giugno 2024.**

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 Achille Piccinelli Magnocavallo 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 Curatore 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 Curatore Dott. Luciano Aldo Ferrari, **entro 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione**, secondo le modalità

indicate dal Curatore; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata oltre gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.** 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 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.

**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 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.**

#### 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 sul sito [www.bresciaonline.it](http://www.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;
- 3) Notifiche di legge;

Brescia,

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Luciano Aldo Ferrari