

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
PROCEDIMENTI DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO
N. 5/2018 e N. 27/2018

Giudice Delegato: Dott. Stefano Franchioni
Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: Dott. Andrea Astori

ASTA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA
IV VENDITA IN BUSTA CHIUSA

Il sottoscritto Dott. Andrea Astori, Liquidatore ai sensi dell'art.14 novies, comma 2 Legge n.3/2012, in esecuzione dei decreti di apertura delle procedure di liquidazione del patrimonio n. 5/2018 e n. 27/2018, in epigrafe indicate, pone in vendita:

Lotto Unico_Piena proprietà di Appartamento al primo piano inserito in un fabbricato denominato condominio "Ziglioli" con autorimessa in comproprietà, l'unità è composta da ingresso/disimpegno, pranzo – soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, servizio igienico e balcone, ubicata nel Comune di **GAVARDO (BS)**, in via Roma n. 71.

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** con i mappali del **fg.16**, sez. NCT:

- **Abitazione:** mappale 2995, sub 08, Cat. A/2, cl. 2, vani 4, superficie catastale 72 mq e con rendita catastale pari a € 150,81;

- **Autorimessa in comproprietà per 83,65/1000:** mappale 2995, sub 13, Cat. C/6, cl. 1, Consistenza 137 mq e con rendita catastale pari a € 226,41.

Nella proprietà è ricompresa anche l'incidenza su beni comuni non censibili quali: il cortile, il vano scala, la soffitta comune al terzo piano ed il locale lavanderia al piano seminterrato.

Da perizia si segnala che l'immobile necessita di opere di ordinaria manutenzione poiché in disuso da diverso tempo.

Si precisa che, come riportato in perizia, tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi, in accordo con il liquidatore, sono da considerarsi parte integrante della vendita. L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si rileva da perizia che l'intero fabbricato di cui al mappale 2995 non risulta essere inserito graficamente in mappa catastale.

Il perito riporta che l'immobile non risulta conforme ai titoli abilitativi per le seguenti irregolarità:

- spostamento balcone da facciata lato ovest in facciata lato nord (variazione sagoma e profili);
- modifica aperture per spostamento posizione balcone (variazione prospetti);
- spostamento apertura interna.

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate il perito riporta un importo sommario ed indicativo di € **2.500/00**. Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria. Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri e versamenti; tali spese inoltre sono di fatto detratte dal perito dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Il perito riporta che nell'atto d'acquisto non vengono indicati specifici vincoli o servitù, tuttavia, essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso immobiliare, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato. Inoltre, trattandosi di unità immobiliari inserite all'interno del condominio "**Ziglioli**", le stesse sono disciplinate da apposito regolamento. Per quanto riguarda le spese di gestione in carico alle proprietà, alla data di stima, dalle informazioni assunte dal perito dall'amministratore condominiale, non vi sono significative spese straordinarie deliberate, se non per la sistemazione di

un pozzetto e di una tubazione acque meteoriche a confine, per una somma complessiva stimata di € 2.000/00

OFFERTA IN BUSTA CHIUSA

Offerta Minima: Euro 30.720,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 500,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal geometra Matteo Negri ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione dell'immobile.

Il Liquidatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

1) Condizioni della vendita

La vendita avverrà a cura del Notaio **dott. Paolo Volta**, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato. Pertanto, gli offerenti potranno presentare un'offerta irrevocabile in busta chiusa recandosi dal Notaio **dott. Paolo Volta** presso il suo domicilio in S-Mart in Viale Italia n. 26, Brescia, ovvero in forma digitale, presso lo studio del predetto Notaio Paolo Volta o presso uno dei Notai periferici di cui all'elenco con gli indirizzi indicato al successivo punto 2.

2) Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte irrevocabili potranno essere presentate, **entro il termine ultimo delle 12.00 del giorno 9 ottobre 2019 (le offerte in formato digitale solo a partire dal giorno 30 settembre 2019) richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento al numero 030/5780453** sia in formato cartaceo (busta chiusa) che in forma telematica (busta digitale), recandosi dal notaio delegato **dott. Paolo Volta** presso il suo domicilio eletto in S-Mart, Viale Italia 26, a Brescia, ovvero presso i Notai con funzione di Notaio periferico, il cui elenco è reperibile sul sito www.notariato.it nella sezione [RAN - Rete Aste Notarili](#), selezionando il link, nel corpo del testo, "[\(vai all'ELENCO DEI NOTAI ABILITATI\)](#)".

3) Modalità di formalizzazione delle Offerte in busta chiusa

Per partecipare l'offerente, personalmente o a mezzo di terza persona, dovrà in ogni caso registrarsi presso il Notaio **dott. Paolo Volta** o uno dei Notai periferici abilitati presentando un documento valido di identità e in caso di terza persona anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente e consegnando due assegni circolari cauzionali intestati rispettivamente a "**Composizione della crisi n. 5/2018**" e a "**Composizione della crisi n. 27/2018**", **ciascuno con importo che sia pari ad almeno il 5% del prezzo offerto.**

Se si sceglie di effettuare l'offerta in formato digitale si utilizzerà una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

Nel caso in cui l'offerente scelga l'opzione di effettuare l'offerta cartacea dovrà ritirare il modulo per effettuare l'offerta presso uno dei Notai sopra elencati oppure scaricarlo dal sito internet www.bresciaonline.it – [sezione aste](#). L'offerente dovrà compilare il predetto modulo ed inserirlo in una busta bianca da consegnare a mani od inviare a mezzo del servizio postale al Notaio **dott. Paolo Volta**. Sulla detta 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 registrato), il nome ed il cognome del Notaio **dott. Paolo Volta** e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né numero della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

1. La domanda contenente il cognome, nome luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e/o venduti i beni mobili e rimanenze (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 denominazione o 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;

2. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, ad Euro 30.720,00;

3. Due assegni circolari cauzionali intestati rispettivamente a **“Composizione della crisi n. 5/2018”** e a **“Composizione della crisi n. 27/2018”**, ciascuno con importo che sia pari ad almeno il **5% del prezzo offerto**.

4. una 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 ad almeno 30 giorni prima del deposito dell'offerta 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.

4) Modalità della vendita

1) L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio **dott. Paolo Volta** presso i locali della Sala “Libretti” del Giornale di Brescia in Via Solferino 22 a Brescia, piano primo alle **ore 12.00 e seguenti del giorno 10 OTTOBRE 2019**.

Sarà possibile seguire la vendita in diretta streaming collegandosi al sito <https://aste.bresciaonline.it>. A un'ora di anticipo dall'inizio della diretta comparirà sulla home page del sito l'annuncio dello svolgimento dell'asta; in prossimità dell'orario di inizio l'annuncio sarà aggiornato e sarà attivo il link per poter accedere alla pagina di visualizzazione della diretta. Cliccando su “Segui la diretta live” si arriva alla pagina di visualizzazione.

2) Per partecipare alla gara telematica gli offerenti dovranno recarsi il **10 OTTOBRE 2019 alle ore 12.00** dal Notaio **dott. Paolo Volta**, presso i locali della Sala “Libretti” del Giornale di Brescia in Via Solferino 22 a Brescia, piano primo ovvero dal Notaio periferico presso il quale si sono registrati.

3) In caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara telematica il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente; la partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci.

4) Ogni partecipante alla vendita dovrà presentare **offerta in busta chiusa** senza segni di riconoscimento o **offerta telematica** con le modalità di cui al punto 1) “Condizioni della vendita” per un prezzo almeno pari a quello base indicato nell'avviso di vendita (**€. 30.720,00**) accompagnata da una **cauzione suddivisa in due assegni circolari** non trasferibili, emessi da un Istituto di credito operante in Brescia e provincia o assegni Banco Posta vidimati (rosa), **intestati rispettivamente, a pena di inammissibilità dell'offerta, a “Composizione della crisi n. 5/2018” e a “Composizione della crisi n. 27/2018”, che dovranno essere dello stesso importo e rispettivamente di valore pari ad almeno il 5% del prezzo offerto; entro il termine ultimo delle ore 12.00 del giorno 9 ottobre 2019 (le offerte in formato digitale solo a partire dal giorno 30 settembre 2019)**,

5) in caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita (**€. 30.720,00**), la stessa è senz'altro accolta.

6) In presenza di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta (rilancio minimo di **€. 500,00**).

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

7) Presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata; e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.

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 Giudiziale al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile;

8) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente direttamente al Liquidatore Giudiziale dott. Andrea Astori con studio in via San Giovanni Bosco 1/E entro il termine improrogabile di 90 giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Paolo Volta 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.

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

10) 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.

11) Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, 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.

12) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti e secondo quanto esposto e richiamato nelle perizie di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalla legge vigente: la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita giudiziale forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o difformità dei beni compresi, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di rimpiazzo dei beni usurati o mancanti o dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti o dei beni alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie o anche se comportanti la non commerciabilità di tali beni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità indennizzo o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e dovendo l'offerente considerare le sopra descritte condizioni di vendita e l'alea ad esse connessa per determinare l'offerta.

13) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

14) Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi all'Istituto Commissionario R&M Servizi Giudiziari srl, con sede in Via dei Ponticelli, 49, Castenedolo, contattando il sig. Martinelli, tel. 339/6663252

15) 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.

PUBBLICITÀ

Il Liquidatore Giudiziale provvederà a rendere pubblico il bando di vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

1) Pubblicità telematica sui siti <https://aste.bresciaonline.it/> e www.astegiudiziarie.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione, per garantire la massima trasparenza, la citata perizia riguardante i beni immobili in formato non modificabile dall'utente;

2) Notifiche di legge.

3) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, lì

Il Liquidatore Giudiziale
dott. Andrea Astori