

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**AVVISO DI VENDITA NEL FALLIMENTO**  
**N. 163/2013**

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

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Francesco Gitti, Curatore del Fallimento n. 163/13, pone in vendita la piena proprietà dei seguenti immobili, meglio identificati e descritti nelle perizie a firma Ing. Federico Provezza, agli atti della procedura, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamate e che formano parte integrante del presente bando, come di seguito descritti.

**Lotto 1)**

**Piena proprietà.**

In **Comune di Manerba del Garda** – Porzione di bifamiliare in via delle Noveglie.

Catastalmente identificata al Fg.11:

- Mapp. 12118/5, P. T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5 RC € 637,82, Classe energetica E
- Mapp. 12118/6, P. S1, cat. C/6, cl. 3, mq 25, RC € 55,52

Proporzionale quota di comproprietà di:

- Mapp. 12601, P. T, area urbana, mq 3.387 (strada e parcheggi da cedere)
- Mapp. 12602, P. T, cat. D/1, RC € 167,50 (cabina elettrica)

Per il **lotto 1**, il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 160.000,00. Per questo motivo **non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta irrevocabile d'acquisto già presentata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.**

**OFFERTA IN BUSTA CHIUSA**

**Offerta Minima: Euro 160.000,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.600,00**

**Lotto 2)**

**Piena proprietà.**

In **Comune di Manerba del Garda** – Villa singola in via delle Noveglie.

Catastalmente identificata al Fg.11:

- Mapp. 12119/1, P. T-1-S1, in corso di costruzione

Proporzionale quota di comproprietà di:

- Mapp. 12601, P. T, area urbana, mq 3.387 (strada e parcheggi da cedere)
- Mapp. 12602, P. T, cat. D/1, RC € 167,50 (cabina elettrica)

Da perizia si evidenzia che le misure esterne della pianta dell'edificio sono maggiori di circa 10 – 15 cm per lato e che sul vano scale è stata realizzata una finestra.

Per il **lotto 2**, il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 215.000,00. Per questo motivo **non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta irrevocabile d'acquisto già presentata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.**

**OFFERTA IN BUSTA CHIUSA**

**Offerta Minima: Euro 215.000,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 2.200,00**

### **Lotto 3)**

#### **Piena proprietà.**

In **Comune di Manerba del Garda** – Villa singola grande in via delle Noveglie.

Catastalmente identificata al Fg.11:

- Mapp. 12727/1, P. T-1-S1, in corso di costruzione

Proporzionale quota di comproprietà di:

- Mapp. 12601, P. T, area urbana, mq 3.387 (strada e parcheggi da cedere)
- Mapp. 12602, P. T, cat. D/1, RC € 167,50 (cabina elettrica)

Da perizia si evidenzia che le misure esterne della pianta dell'edificio sono maggiori di circa 10 – 15 cm per lato e che il piano interrato è completamente difforme rispetto ai disegni di concessione sia per distribuzione delle partizioni interne sia per le dimensioni. Si segnala inoltre la presenza di infiltrazioni.

Per il **lotto 3**, il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 215.000,00. Per questo motivo **non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta irrevocabile d'acquisto già presentata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.**

#### **OFFERTA IN BUSTA CHIUSA**

**Offerta Minima: Euro 215.000,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 2.200,00**

### **Lotto 4)**

#### **Piena proprietà.**

In **Comune di Manerba del Garda** – Villetta a schiera in via delle Noveglie.

Catastalmente identificata al Fg.11:

- Mapp. 12123/2, P. T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 5, RC € 490,63, Classe energetica C
- Mapp. 12123/3, P. S1, cat. C/6, cl. 3, mq 25, RC € 55,52

Proporzionale quota di comproprietà di:

- Mapp. 12601, P. T, area urbana, mq 3.387 (strada e parcheggi da cedere)
- Mapp. 12602, P. T, cat. D/1, RC € 167,50 (cabina elettrica)

Da perizia si evidenzia che le misure esterne della pianta dell'edificio ai mappali 12123/2 sono maggiori di circa 20 cm per lato per maggiore spessore delle murature perimetrali.

Per il **lotto 4**, il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 140.000,00. Per questo motivo **non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta irrevocabile d'acquisto già presentata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.**

#### **OFFERTA IN BUSTA CHIUSA**

**Offerta Minima: Euro 140.000,00**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.400,00**

### **Lotto 5)**

#### **Piena proprietà.**

In **Comune di Manerba del Garda** – Appartamento al primo piano in palazzina quadrifamiliare in via delle Noveglie.

Catastalmente identificata al Fg.11:

- Mapp. 12123/10, P.T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 4, RC € 392,51, Classe energetica E
- Mapp. 12123/11, P. S1, cat. C/6, cl. 3, mq 17, RC € 37,5

Proporzionale quota di comproprietà di:

- Mapp. 12601, P. T, area urbana, mq 3.387 (strada e parcheggi da cedere)
- Mapp. 12602, P. T, cat. D/1, RC € 167,50 (cabina elettrica)

Da perizia si evidenzia che le misure esterne della pianta dell'edificio ai mappali 12123/10 sono maggiori di circa 20 cm per lato per maggiore spessore delle murature perimetrali.

Per il **lotto 5**, il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 75.000,00. Per questo motivo **non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta irrevocabile d'acquisto già presentata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.**

#### OFFERTA IN BUSTA CHIUSA

**Offerta Minima: Euro 75.000,00**  
**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 800,00**

#### **Lotto 6)**

**Piena proprietà.**

In **Comune di Manerba del Garda** – Villa singola in via delle Noveglie.

Catastralmente identificata al Fg.11:

- Mapp. 12724/1, P. T-1-S1, in corso di costruzione
- Mapp. 12724/2, in corso di costruzione

Proporzionale quota di comproprietà di:

- Mapp. 12601, P. T, area urbana, mq 3.387 (strada e parcheggi da cedere)
- Mapp. 12602, P. T, cat. D/1, RC € 167,50 (cabina elettrica)

Da perizia si evidenzia che le misure esterne della pianta dell'edificio al mappale 12724/1 sono maggiori di circa 10 – 15 cm per lato. Inoltre, sul vano scale è stata realizzata una finestra.

Per il **lotto 6**, il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 215.000,00. Per questo motivo **non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta irrevocabile d'acquisto già presentata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.**

#### OFFERTA IN BUSTA CHIUSA

**Offerta Minima: Euro 215.000,00**  
**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 2.200,00**

\*\*\*\*

Da perizia per gli immobili sono inoltre evidenziati **i seguenti vizi:**

- I piani interrati sono soggetti a fenomeni di allagamento
- Il sistema di pompaggio non è funzionante
- Le finiture in pietra delle facciate esterne sono soggette a macchie di sale
- Gli scivoli di accesso alla strada sono tali da rendere difficoltoso (se non impossibile) l'accesso con gli autoveicoli.
- È ancora da eseguire il tappetino d'usura della strada di lottizzo e delle aree di parcheggio che devono essere collaudate come tutta la lottizzazione e cedute al comune.

Si evidenzia che è necessario procedere ad accatastare in via definitiva gli immobili attualmente in corso di costruzione (F3) in modo da identificare correttamente tutte le parti comuni.

Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative redatte dall'Ing. Federico Provezza, che formano parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione dell'immobile.

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

### **1) Condizioni della vendita**

La vendita avverrà a cura del Notaio **dott. Guido Cirilli**, 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. Guido Cirilli** presso il suo studio in Borgo Pietro Wuhrer n. 89, a Brescia, ovvero in forma digitale, presso lo studio del predetto Notaio Guido Cirilli 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 ore 12.00 del giorno giovedì 3 Maggio 2018 (le offerte in formato digitale solo a partire dal giorno martedì 24 Aprile 2018), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento al numero 030/3367903** sia in formato cartaceo (busta chiusa) che in forma telematica (busta digitale), recandosi dal notaio delegato **dott. Guido Cirilli** presso il suo studio in Borgo Pietro Wuhrer n. 89, a Brescia, ovvero presso i Notai con funzione di Notaio periferico, il cui elenco è reperibile sul sito [www.notariato.it](http://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. Guido Cirilli** 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 un assegno circolare intestato al **"Fallimento n. 163/13"** dell'importo della **cauzione almeno pari al 10% 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](http://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. Guido Cirilli**. 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. Guido Cirilli** 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 160.000,00 per il lotto 1; ad Euro 215.000,00 per il lotto 2; ad Euro 215.000,00 per il lotto 3; ad Euro 140.000,00 per il lotto 4; ad Euro 75.000,00 per il lotto 5 e ad Euro 215.000 per il lotto 6.

3. un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Fallimento n. 163/13" dell'importo della cauzione pari al 10% 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. Guido Cirilli presso i locali della Sala "Libretti" del Giornale di Brescia in Via Solferino 22 a Brescia, piano primo alle **ore 11.00 e seguenti del giorno venerdì 4 Maggio 2018.**

2) Per partecipare alla gara telematica gli offerenti dovranno recarsi il **4 Maggio 2018 alle ore 11.00** dal Notaio **dott. Guido Cirilli**, 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 (**Euro 160.000,00 per il lotto 1; Euro 215.000,00 per il lotto 2; Euro 215.000,00 per il lotto 3; Euro 140.000,00 per il lotto 4; Euro 75.000,00 per il lotto 5; Euro 215.000 per il lotto 6**) accompagnata da una **cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto** in assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto di credito operante in Brescia e provincia o assegno Banco Posta vidimato (rosa), **intestato, a pena di inammissibilità dell'offerta, a "Fallimento n. 163/13", entro il termine ultimo delle ore 12.00 del giorno giovedì 3 Maggio 2018 (le offerte in formato digitale solo a partire dal giorno martedì 24 Aprile 2018),**

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 (prezzo base pari ad Euro 160.000,00 per il lotto 1; ad Euro 215.000,00 per il lotto 2; ad Euro 215.000,00 per il lotto 3; ad Euro 140.000,00 per il lotto 4; Euro 75.000,00 per il lotto 5 e ad Euro 215.000,00 per lotto 6), 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 **Euro 1.600,00 per il lotto 1; Euro 2.200,00 per il lotto 2; Euro 2.200,00 per il lotto 3, Euro 1.400,00 per il lotto 4; Euro 800,00 per il lotto 5; Euro 2.200,00 per il lotto 6**).

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 Curatore 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 Curatore dott. Francesco Gitti con studio in via San Zeno 40, Brescia, entro il termine improrogabile di 90 giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. **Guido Cirilli** 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 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.

11) 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 a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto per ciascun lotto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta.

12) 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.

13) 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 dell'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.

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

15) Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi a RE/MAX EDILFIN, Tel 0365-551761, [mtravagliati@remax.it](mailto:mtravagliati@remax.it).

16) 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 Curatore provvederà a rendere pubblico il bando di vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

1) Pubblicazione sul Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche;

2) pubblicazione sul Giornale di Brescia e Bresciaoggi 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it), dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.
- 4) Notifiche di legge.
- 5) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, lì

Il Curatore  
Dott. Francesco Gitti