TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO n.50/2021
Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: dott. Andrea Loda

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
IV ESPERIMENTO

Soggetto specializzato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia
Gestore della vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia
Portale del Gestore: https://ivgbrescia.fallcoaste.it/
Udienza di vendita: inizio gara 13 ottobre 2026, ore 14:00
termine gara 14 ottobre 2026, ore 14:00

****

Il sottoscritto dott. Andrea Loda, Liquidatore ai sensi dell'art.14 novies - comma 2 - Legge n. 3/2012, in esecuzione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio n.50/2021 in epigrafe indicata e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale Soggetto specializzato alla vendita attesa l'autorizzazione 17.2.2025 del Giudice dott. Gianluigi Canali, pone in vendita:

LOTTO A
(costituito da LOTTO 1 del Rapporto di Valutazione)
Trattasi di una unità immobiliare residenziale in edificio bifamiliare di tre piani fuoriterra più parziale interrato, con accesso unico comune alle due unità, da Via XXV Aprile. Il caseggiato è stato edificato ante 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione avvenuta in più interventi dal 1995 circa fino al 1998, documentata agli atti. Sono presenti due appartamenti disposti in verticale, specchiati rispetti alla mezzeria, che condividono alcune parti comuni quali il porticato al piano terra, la corte a giardino con l'accesso dalla pubblica via, due locali ad uso ripostiglio e un locale tecnico situati in un edifico adiacente, e la piscina.
Il fabbricato si trova in zona periferica fortemente industrializzata, lungo l'arteria stradale di alto scorrimento Strada Provinciale 11 che collega Rovato a Coccaglio. Il lotto ha accesso indipendente da Via XXV Aprile tramite cancello carraio ed è limitrofo all'area commerciale facente parte della medesima proprietà con la quale è collegato tramite un cancello carraio ed un cancellino pedonale.
L'unità abitativa oggetto della stima è composta al piano terra da un locale ad uso taverna, un bagno e il vano scala; all'esterno si trova il porticato comune

con colonne in pietra; al piano primo un disimpegno, la cucina, il soggiorno, l'antibagno e bagno; al piano secondo disimpegno, quattro camere da letto e due bagni. Al piano interrato si trova la lavanderia, la centrale termica e un piccolo ripostiglio. All'esterno, in un edifico staccato, di due piani posto sul lato opposto della corte comune, si trovano un grande ripostiglio ad uso esclusivo con accesso indipendente dalla corte e due locali comuni uno ad uso ripostiglio e uno locale tecnico.
E' presente un ascensore interno ad uso comune con l'unità Est.
Nell'area esterna è edificata una piscina interrata ad uso comune.
Il tutto è censito in **Comune di Rovato** (BS) al Catasto Fabbricati con i mappali del foglio 11, sez. NCT:
- Particella 23, Sub 1, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 261 mq e totale escluse aree scoperte 261 mq, rendita € 677,85; via XXV Aprile n.11-13 Piano S1-T-1-2 (appartamento)
- Particella 23, Sub 5, Cat. F/1, consistenza 81 mq; via XXV Aprile n.11-13 Piano T (area urbana esterna)
- Particella 25, sub. 1 (graffata alla precedente)
oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni ed in particolare ai seguenti beni comuni non censibili:
- Particella 23, Sub 15 (portico, ascensore, piscina e cortile)
- Particella 23, Sub 4 (ripostiglio comune)

I **diritti oggetto di vendita delle predette particelle** sono i seguenti:
Intera proprietà della Particella 23, Sub 1 (appartamento);
Quota di ½ di proprietà indivisa della Particella 23, Sub 5, con graffata Particella 25, sub. 1 (area urbana esterna);

Provenienza
Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto in forza di:
- successione apertasi il 19.4.1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) al n.17 Vol. 339 e trascritta a Brescia l'8.1.1987 ai nn.560/444, regolata da testamento olografo dell'1.12.1984, pubblicato con verbale del notaio Francesco Passari di Breno (BS);
- successione apertasi il 9.10.1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) al n.17 Vol. 340 e trascritta a Brescia il 5.6.1987 ai nn.14771/10306, regolata da testamento olografo del 6.6.1986, pubblicato con verbale del notaio Francesco Passari di Breno (BS);
- permuta per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Durante di Rovato (BS) il 14.11.1994 e trascritta a Brescia il 22.11.1994 ai nn.30420/20763;
- successione apertasi il 27.1.1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di

Chiari (BS) al n.43 Vol. 376 e trascritta a Brescia il 19.5.1997 ai nn.15802/10847, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Francesco Durante di Rovato (BS) rep. 47524 e accettazioni tacite di eredità trascritte il 27.4.2023 ai nn.18224/12580 ed ai nn.18225/12581 in forza di tale atto, oltre che da accettazione tacita di eredità trascritta il 2.4.2010 ai nn.13580/7720 in forza di atto a rogito del notaio Antonio Langela di Salò (BS) in data 19.3.2010 rep. n.9441;
- assegnazione a stralcio in forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Durante di Rovato (BS) il 28.5.1996 n.48754 e trascritta a Brescia il 25.6.1996 ai nn.19412/12545.

Stato di occupazione degli immobili
Il CTU riferisce di un accordo di comodato d'uso valido sino al 31.12.2029.
Tale accordo non è opponibile alla presente procedura di liquidazione.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale
Il perito incaricato il 24.4.2024 ha visionato presso il Comune di Rovato (BS) i seguenti titoli autorizzativi:
- PE 68 Prot. 1555 del 07/04/1997 (rifacimento copertura – DIA)
- PE 36 Prot. 2294 del 17/02/1998 (ascensore e intonaci – DIA)
- PE 46 Prot. 2599 del 24/02/1998 (apertura ingresso carrabile e intubazione fosso – DIA)
- PE 50/2007 Prot. 5237 del 15/02/2007 (costruzione nuova piscina – DIA)
- PE 40/08 Prot. 8600 del 17/03/2008 (richiesta agibilità piscina - vedi PE 50/2007)
Autorizzazione all'abitabilità: Agibilità non rilasciata (documentazione mancante in Comune)
Per quanto concerne la DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA il perito ha dichiarato la *"NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:*
Difformita' riscontrate: nelle pratiche autorizzative esaminate, non è riportata la tramezza divisoria tra disimpegno e cucina al piano primo; nel bagno al piano terra risulta presente un divisorio, che non è stato realizzato poiché allo stato di fatto il bagno è un unico locale. Sul prospetto Ovest sono state tamponate una portafinestra e una finestrella.
Regolarizzazione: ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii. andrà presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria per opere di ristrutturazione, inerente le difformità di facciata e interne; sussistono le condizioni di doppia conformità allo strumento urbanistico attuale ed edilizio dell'epoca.
Costi stimati: Tecnico incaricato per la pratica di Sanatoria € 2.000 più I.v.a. e

contributo Inarcassa al quale va aggiunta la sanzione pari al doppio degli oneri primari e secondari dovuti per la superficie interessata dall'abuso. Tali oneri saranno calcolati in fase di pratica di sanatoria in concerto con l'Amministrazione Comunale. Si ipotizza a titolo indicativo un onere totale di € 4.000 (diconsi € quattromila).
Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di istanza edilizia da presentare prima della vendita all'asta, oppure dopo l'assegnazione, avvalendosi dell'art. 46 "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985." comma 5 del DPR 380/2001 che recita: "le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria."
Per quanto concerne la DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE il perito ha dichiarato *"la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità NCT Foglio 11 - mappale 23 - sub 1 (appartamento)"*.

Il tutto come meglio identificato e descritto nel Rapporto di Valutazione 4.7.2024 redatto dall'Ing. Cristiana Cò allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e al quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.
Nel predetto Rapporto di Valutazione 4.7.2024 il perito ha stimato il più probabile valore in libero mercato del LOTTO 1 in € 545.000,00.
Successivamente, con la MEMORIA TECNICA DANNI COPERTURE E FACCIATE PER GRANDINATA 20.12.2024 (relativa alla grandine del 26.8.2024 e che pure forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili) il perito ha stimato il computo dei danni del LOTTO 1 in € 10.951,26, oltre IVA 10 % di € 1.095,13 e così per complessivi € 12.046,39.
Il valore stimato (aggiornato) di tale LOTTO 1 è pertanto di € 532.953,61, pari alla differenza tra € 545.000,00 ed € 12.046,39.
Il valore stimato (aggiornato) del LOTTO A (costituito da LOTTO 1 del Rapporto di Valutazione) è quindi di € 532.953,61.

Regime fiscale della vendita
La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Offerta
Offerta Minima: **€ 224.839,81**
Rilancio Minimo Obbligatorio: **€ 6.000,00**

LOTTO B

(costituito da LOTTO 2 e LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione)

LOTTO 2 del Rapporto di Valutazione

Trattasi di una unità immobiliare residenziale in edificio bifamiliare di tre piani fuoriterra più parziale interrato, con accesso unico comune alle due unità, da Via XXV Aprile. Il caseggiato è stato edificato ante 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione avvenuta in più interventi dal 1995 circa fino al 1998, documentata agli atti. Sono presenti due appartamenti disposti in verticale, specchiati rispetti alla mezzeria, che condividono alcune parti comuni quali il porticato al piano terra, la corte a giardino con l'accesso dalla pubblica via, due locali ad uso ripostiglio e un locale tecnico situati in un edifico adiacente, e la piscina.

Il fabbricato si trova in zona periferica fortemente industrializzata, lungo l'arteria stradale di alto scorrimento Strada Provinciale 11 che collega Rovato a Coccaglio. Il lotto ha accesso indipendente da Via XXV Aprile tramite cancello carraio ed è limitrofo all'area commerciale facente parte della medesima proprietà con la quale è collegato tramite un cancello carraio ed un cancellino pedonale.

L'unità abitativa oggetto della stima è composta al piano terra da un locale aperto ad uso soggiorno e cucina, un bagno con antibagno e il vano scala; all'esterno si trova il porticato comune con colonne in pietra; al piano primo un disimpegno, tre camere da letto e due bagni; al piano secondo un locale aperto ad uso taverna. Al piano interrato si trova la lavanderia e la centrale termica. All'esterno, in un edifico staccato, di due piani posto sul lato opposto della corte comune, si trovano un grande ripostiglio ad uso esclusivo con accesso indipendente dalla corte e due locali comuni uno ad uso ripostiglio e uno locale tecnico.

E' presente un ascensore interno ad uso comune con l'unità Ovest.

Nell'area esterna è edificata una piscina interrata ad uso comune.

Il tutto è censito in **Comune di Rovato** (BS) al Catasto Fabbricati con i mappali del foglio 11, sez. NCT:

- Particella 23, Sub 2, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 273 mq e totale escluse aree scoperte 273 mq, rendita € 484,18; via XXV Aprile n.11-13 Piano S1-T-1-2 (appartamento)
- Particella 23, Sub 5, Cat. F/1, consistenza 81 mq; via XXV Aprile n.11-13 Piano T (area urbana esterna)
- Particella 25, sub. 1 (graffata alla precedente)

oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni ed in particolare ai seguenti beni comuni non censibili:

- Particella 23, Sub 15 (portico, ascensore, piscina e cortile)
- Particella 23, Sub 4 (ripostiglio comune)

LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione
Trattasi di autorimessa che si trova all'interno della corte dell'edifico costituente i Lotti 1 e 2 del Rapporto di Valutazione, con accesso da Via XXV Aprile tramite cancello carraio. L'accesso avviene da spazio comune ai due appartamenti e non è presente una servitù di passaggio all'unità in oggetto. L'edifico è costituito da un porticato aperto diviso da tramezze interne a formare due posti auto ed un locale di sgombero. Sulla sinistra è presente un tamponamento con una porta che conduce tramite una scala interna ad un locale interrato.
La struttura è in muratura con copertura in legno a vista e manto di copertura in coppi. Le pareti sono intonacate e il pavimento è in blocchetti di cemento del tipo autobloccante.
Il tutto è censito in **Comune di Rovato** (BS) al Catasto Fabbricati con i mappali del foglio 11, sez. NCT:
- Particella 23, Sub 11, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 70 mq, rendita € 100,71; via XXV Aprile n.11 Piano T (autorimessa)
oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni ed in particolare ai beni comuni non censibili.

I **diritti oggetto di vendita delle predette particelle** sono i seguenti:
LOTTO 2 del Rapporto di Valutazione
Intera proprietà della Particella 23, Sub 2 (appartamento);
Quota di ½ di proprietà indivisa della Particella 23, Sub 5, con graffata Particella 25, sub. 1 (area urbana esterna);
LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione
Intera proprietà della Particella 23, Sub 11 (autorimessa);

Provenienza
LOTTO 2 e LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione
Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto in forza di:
- successione apertasi il 19.4.1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) al n.17 Vol. 339 e trascritta a Brescia l'8.1.1987 ai nn.560/444, regolata da testamento olografo dell'1.12.1984, pubblicato con verbale del notaio Francesco Passari di Breno (BS);
- successione apertasi il 9.10.1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) al n.17 Vol. 340 e trascritta a Brescia il 5.6.1987 ai nn.14771/10306, regolata da testamento olografo del 6.6.1986, pubblicato con verbale del notaio Francesco Passari di Breno (BS);
- permuta per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Durante di Rovato (BS) il 14.11.1994 e trascritta a Brescia il

22.11.1994 ai nn.30420/20763;
- successione apertasi il 27.1.1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) al n.43 Vol. 376 e trascritta a Brescia il 19.5.1997 ai nn.15802/10847, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Francesco Durante di Rovato (BS) rep. 47524 e accettazioni tacite di eredità trascritte il 27.4.2023 ai nn.18224/12580 ed ai nn.18225/12581 in forza di tale atto, oltre che da accettazione tacita di eredità trascritta il 2.4.2010 ai nn.13580/7720 in forza di atto a rogito del notaio Antonio Langela di Salò (BS) in data 19.3.2010 rep. n.9441;
- assegnazione a stralcio in forma di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Durante di Rovato (BS) il 28.5.1996 n.48754 e trascritta a Brescia il 25.6.1996 ai nn.19412/12545.

Stato di occupazione degli immobili
LOTTO 2 e LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione
Il CTU riferisce di un accordo di comodato d'uso valido sino al 31.12.2029.
Tale accordo non è opponibile alla presente procedura di liquidazione.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale
Il perito incaricato il 24.4.2024 ha visionato presso il Comune di Rovato (BS) i seguenti titoli autorizzativi:
quanto al LOTTO 2 del Rapporto di Valutazione
- PE 68 Prot. 1555 del 07/04/1997 (rifacimento copertura – DIA)
- PE 36 Prot. 2294 del 17/02/1998 (ascensore e intonaci – DIA)
- PE 46 Prot. 2599 del 24/02/1998 (apertura ingresso carrabile e intubazione fosso – DIA)
- PE 50/2007 Prot. 5237 del 15/02/2007 (costruzione nuova piscina – DIA)
- PE 40/08 Prot. 8600 del 17/03/2008 (richiesta agibilità piscina - vedi PE 50/2007)
Autorizzazione all'abitabilità: Agibilità non rilasciata (documentazione mancante in Comune)
quanto al LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione
- PE 130 Prot. 10713 del 17/05/2001 (nuova autorimessa – DIA)
Autorizzazione all'abitabilità: Agibilità non rilasciata (documentazione mancante in Comune)

Per quanto concerne la DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA il perito ha dichiarato:
quanto al LOTTO 2 del Rapporto di Valutazione
la *"NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:*
Difformita' riscontrate: nelle pratiche autorizzative esaminate, non sono

riportate le tramezze divisorie tra il disimpegno e le camera da letto al piano primo; al piano secondo dove attualmente è presente un locale unico in open space (accatastato taverna), nello stato di progetto sono presenti due stanze, un bagno e antibagno.
Regolarizzazione: ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia, le tramezze interne, dovranno essere regolarizzati con sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii. poichè ne sussistono le condizioni (doppia conformità al regolamento edilizio dell'epoca e alle norme urbanistiche attuali).
Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di istanza edilizia da presentare prima della vendita all'asta, oppure dopo l'assegnazione, avvalendosi dell'art. 46 "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985." comma 5 del DPR 380/2001 che recita: "le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilasciodel permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.
Costi stimati: Tecnico incaricato per la pratica di Sanatoria delle tramezze interne € 2.000 più I.v.a. e contributo Inarcassa al quale va aggiunta la sanzione di € 1.032,00 per opere interne per un totale di € 3.570 (diconsi euro tremilacinquecentosettanta)."
quanto al LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione
la *"NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:*
DIFFORMITA' RISCONTRATE: nello stato di fatto dell'autorimessa è presente al piano terra un muro divisorio ed un tamponamento dotato di apertura che conduce ad una scala di accesso ad un locale interrato; tali interventi non risultano autorizzati dai titoli comunali rilasciati.
Regolarizzazione: ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii. andrà presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria per opere di ristrutturazione inerente le difformità interne e la creazione di una nuova superficie non residenziale al piano interrato; sussistono le condizioni di doppia conformità allo strumento urbanistico attuale ed edilizio dell'epoca. In caso di demolizione della superficie interrata per il ripristino della stato assentito, sarà da calcolare il costo di smantellamento delle opere. Pertanto le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile ad oggi non sono quantificabili.
Costi stimati: Tecnico incaricato per la pratica di Sanatoria € 2.000 più I.v.a. e contributo Inarcassa al quale va aggiunta la sanzione per la creazione di aumento di SNR pari al doppio degli oneri di ristrutturazione e costo di costruzione, calcolato a cura dell'ente Comunale. In caso invece di demolizione

della superficie interrata sarà da calcolare il costo di smantellamento delle opere. Pertanto le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile ad oggi non sono quantificabili.
Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di istanza edilizia da presentare prima della vendita all'asta, oppure dopo l'assegnazione, avvalendosi dell'art. 46 "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985." comma 5 del DPR 380/2001 che recita: "le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria."

Per quanto concerne la DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE il perito ha dichiarato:
quanto al LOTTO 2 del Rapporto di Valutazione
"la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'appartamento".
quanto al LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione
"la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità NCT - Foglio 11 - mappale 23 - sub 11 (autorimessa) per le seguenti motivazioni:
Le schede catastali rappresentano la situazione autorizzata pertanto, rispetto allo stato attuale non è presente il muro divisorio al piano terra della autorimessa né il locale interrato. Le schede andranno aggiornate sulla base della regolarizzazione dello stato urbanistico"

Il tutto come meglio identificato e descritto nel Rapporto di Valutazione 4.7.2024 redatto dall'Ing. Cristiana Cò allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e al quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.
Nel predetto Rapporto di Valutazione 4.7.2024 il perito ha stimato il più probabile valore in libero mercato:
- del LOTTO 2 in € 552.000,00
- del LOTTO 3 in € 49.000,00
Successivamente, con la MEMORIA TECNICA DANNI COPERTURE E FACCIATE PER GRANDINATA 20.12.2024 (relativa alla grandine del 26.8.2024 e che pure forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili) il perito ha stimato il computo dei danni:
- del LOTTO 2 in € 11.551,26, oltre IVA 10 % di € 1.155,13 e così per complessivi € 12.706,39
- del LOTTO 3 in € 5.192,00, oltre IVA 10 % di € 519,20 e così per complessivi € 5.711,20

Il valore stimato (aggiornato) di tale LOTTO 2 è pertanto di € 539.293,61, pari alla differenza tra € 552.000,00 ed € 12.706,39.
Il valore stimato (aggiornato) di tale LOTTO 3 è pertanto di € 43.288,80, pari alla differenza tra € 49.000,00 ed € 5.711,20.
Il valore stimato del LOTTO B (costituito da LOTTO 2 e LOTTO 3 del Rapporto di Valutazione) è quindi di € 582.582,41, pari alla somma dei valori stimati (aggiornati) di € 539.293,61 ed € 43.288,80.

Regime fiscale della vendita
La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Offerta
Offerta Minima: **€ 245.776,96**
Rilancio Minimo Obbligatorio: **€ 6.000,00**

LOTTO C
(costituito da LOTTO 4 del Rapporto di Valutazione)
Trattasi di una unità immobiliare unica a destinazione commerciale in edificio di tipologia industriale di due piani fuoriterra più ampia area di pertinenza, con accesso principale da Via XXV Aprile. Il comparto è formato da più corpi di fabbrica edificati a più riprese a partire dall'immobile originario ante 1967 e i successivi ampliamenti avvenuti in più interventi dal 1995 circa fino al 2010, documentati agli atti.
Il comparto si trova in zona urbanistica DC del Pgt vigente, periferica fortemente industrializzata, disposto lungo l'arteria stradale di alto scorrimento Strada Provinciale 11 che collega Rovato a Coccaglio. Il lotto ha accesso indipendente da Via XXV Aprile tramite cancello carraio ed è limitrofo all'area residenziale costituente i LOTTI 1 e 2, facenti parte della medesima proprietà con la quale è collegato tramite un cancello carraio ed un cancellino pedonale.
E' presente una ampia pensilina esterna a sbalzo, a protezione dell'ingresso principale.
Dal cortile principale si accede all'edificio commerciale dove al piano terra si trovano una sala esposizione, uffici, servizi igienici per il personale e locali depositi; sul retro si trova un ampio locale ad uso magazzino- deposito materiali con accessi direttamente sul piazzale esterno per lo scarico merci; sono presenti cinque scale interne che conducono al piano primo dove si trovano locali ad uso deposito ed uffici; al secondo piano si trova una terrazza a cielo aperto adibita a parcheggio, collegata al piano terra tramite rampa carrabile in c.a.
In posizione staccata si trova un edificio minore di un piano fuori terra, adibito a deposito- magazzino, formato da un unico locale.
La struttura dei fabbricati è di due tipologie: in muratura tradizionale con solai

in latero cemento e copertura in legno per la parte storica originaria che ospita i locali uffici ai vari piani; la parte espositiva è in c.a con solaio in latero cemento e copertura in legno lamellare a vista; la parte a deposito è in c.a. prefabbricato con copertura in tegoli di c.a.p. e tamponamenti in muratura tipo capannone prefabbricato.
Tutto l'immobile è in ottimo stato di manutenzione ed è attualmente utilizzato per attività di vendita.
Il tutto è censito in **Comune di Rovato** (BS) al Catasto Fabbricati con i mappali del foglio 11, sez. NCT:
- Particella 23, Sub 14, Cat. D/8, rendita € 18.142,00; via XXV Aprile n.213 Piano T-1-2 (intero complesso)
- Particella 25, sub. 10 (graffata alla precedente)
- Particella 23, Sub 16, Cat. F/1, consistenza 2220 mq; via XXV Aprile n.213 Piano T (area urbana esterna)
oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni;

I **diritti oggetto di vendita delle predette particelle** sono i seguenti:
Intera proprietà

Provenienza
Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto in forza di:
- successione apertasi il 19.4.1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) al n.17 Vol. 339 e trascritta a Brescia l'8.1.1987 ai nn.560/444, regolata da testamento olografo dell'1.12.1984, pubblicato con verbale del notaio Francesco Passari di Breno (BS);
- successione apertasi il 9.10.1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) al n.17 Vol. 340 e trascritta a Brescia il 5.6.1987 ai nn.14771/10306, regolata da testamento olografo del 6.6.1986, pubblicato con verbale del notaio Francesco Passari di Breno (BS);
- permuta per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Francesco Durante di Rovato (BS) il 14.11.1994 e trascritta a Brescia il 22.11.1994 ai nn.30420/20763;
- successione apertasi il 27.1.1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) al n.43 Vol. 376 e trascritta a Brescia il 19.5.1997 ai nn.15802/10847, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Francesco Durante di Rovato (BS) rep. 47524 e accettazioni tacite di eredità trascritte il 27.4.2023 ai nn.18224/12580 ed ai nn.18225/12581 in forza di tale atto, oltre che da accettazione tacita di eredità trascritta il 2.4.2010 ai nn.13580/7720 in forza di atto a rogito del notaio Antonio Langela di Salò (BS) in data 19.3.2010 rep. n.9441;
- assegnazione a stralcio in forma di scrittura privata autenticata nelle

sottoscrizioni dal notaio Francesco Durante di Rovato (BS) il 28.5.1996 n.48754 e trascritta a Brescia il 25.6.1996 ai nn.19412/12545.

Stato di occupazione degli immobili
Il CTU riferisce che il lotto è occupato in forza di un contratto di locazione commerciale, atto rep. n.5495 e racc. n.4359 del notaio Antonio Langella, registrato a Salò il 18.12.2006, valido sino al 30.11.2031.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale
Il perito incaricato il 24.4.2024 ha visionato presso il Comune di Rovato (BS) i seguenti titoli autorizzativi:
- PE 142/85 Autorizzazione Edilizia 184 Prot. 6982 del 03/09/1985 (rifacimento falda tetto con pensilina a sbalzo)
- PE 34/95 CE 117 DEL 12/06/1995 Prot. 1726 del 09/02/1995 (ampliamento deposito materiali edili)
PE 91 Autorizzazione Edilizia 91 del 28/09/1998 Prot. 4767 del 10/04/1998 (Rifacimento copertura e nuova ubicazione scala esterna)
- PE 344 CE 344 DEL 22/03/2000 Prot. 22347 del 18/12/1999 (modifica facciata esterna e tamponamento scale esterne – SANATORIA)
- PE 102/2006 Prot. 9125 del 16/03/2006 (PdC Capannone)
- PE 280/ 06 Prot. 22513 del 11/07/2006 (posizionamento nuova cisterna – DIA)
- PE 305 Prot. 10598 del 15/02/2007 (deposito materiali a cielo libero- DIA)
- PE 248/07 Prot. 22139 del 12/07/2007 (demolizione e costruzione, variante alla 102/06 – DIA)
- PE 70/08 Prot. 7977 del 11/03/2008 (variante alla PE 102/06 – DIA)
- PE 96/08 Prot. 11240 del 09/04/2008 (sistemazione cisterna – DIA)
- PE 71/08 Prot. 15612 del 22/05/2008 (agibilità capannone - vedi PE 102/06)
- PE 9/2013 Prot. 1349 del 11/01/2013 (comunicazione insegna attività - edilizia libera)
Per quanto concerne la <u>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</u> il perito ha dichiarato la *"la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:*
Difformita' riscontrate: nelle pratiche autorizzative esaminate, non sono riportate alcune tramezze interne presenti in varie posizioni degli uffici; nell'edifico staccato è presente una difformità di facciata poiché invece di due vetrine sono presenti due vetrine laterali ed una porta centrale.
Regolarizzazione: ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii. andrà presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria per opere di ristrutturazione, inerente le difformità di facciata e interne; sussistono le condizioni di doppia conformità allo strumento urbanistico attuale ed edilizio

dell'epoca.
Costi stimati: Tecnico incaricato per la pratica di Sanatoria € 2.000 più I.v.a. e contributo Inarcassa al quale va aggiunta la sanzione pari al doppio degli oneri primari e secondari dovuti per la superficie interessata dall'abuso presente nelle facciate. Tali oneri saranno calcolati in fase di pratica di sanatoria in concerto con l'Amministrazione Comunale. Si ipotizza a titolo indicativo un onere totale di € 4.000 (diconsi € quattromila)"
Per quanto concerne la DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE il perito ha dichiarato *"la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale del complesso commerciale*
Difformita' riscontrate: nella scheda catastale sono presenti dlievi dfformità per tramezze non esistenti o realizzate e non dichiarate, in varie posizioni. Nell'edificio staccato non è presente la porta tra le due vetrine ma due sole vetrine laterali."

Il tutto come meglio identificato e descritto nel Rapporto di Valutazione 4.7.2024 redatto dall'Ing. Cristiana Cò allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e al quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.
Nel predetto Rapporto di Valutazione 4.7.2024 il perito ha stimato il più probabile valore in libero mercato del LOTTO 4 in € 2.380.000,00.
Successivamente, con la successiva MEMORIA TECNICA DANNI COPERTURE E FACCIATE PER GRANDINATA 20.12.2024 (relativa alla grandine del 26.8.2024 e che pure forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili) il perito ha stimato il computo dei danni del LOTTO 4 in € 29.143,50.
Il valore stimato (aggiornato) di tale LOTTO 4 è pertanto di € 2.350,856,50, pari alla differenza tra € 2.380.000,00 ed € 29.143,50.

Regime fiscale della vendita
La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Offerta
Offerta Minima: **€ 991.767,60**
Rilancio Minimo Obbligatorio: **€ 30.000,00**

Formalità, vincoli e oneri rilevanti a carico dei lotti A, B e C
Dalla relazione notarile 21.4.2020 del notaio Stefano Finardi agli atti della procedura esecutiva immobiliare n.43/2020, con riunite le nn.102/2020 e 110/2020 avanti al Tribunale di Brescia e dalla integrazione della certificazione notarile 9.5.2023 del notaio Giulia Barbagallo agli atti della medesima procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale

di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate vi sono le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, in relazione a ciascun lotto ed una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione:
a) ordinerà la cancellazione:
- iscrizione n.12466/2503 del 2.3.2007 di ipoteca volontaria;
- iscrizione n.13581/3281 del 2.4.2010 di ipoteca volontaria di pari grado;
- iscrizione n.13581/3282 del 2.4.2010 di ipoteca volontaria di pari grado;
- iscrizione n.3747/594 del 6.2.2014 di ipoteca volontaria di pari grado;
- iscrizione n.3747/595 del 6.2.2014 di ipoteca volontaria di pari grado;
- iscrizione n.3747/596 del 6.2.2014 di ipoteca volontaria di pari grado;
- iscrizione n.13519/2086 del 29.3.2017 di ipoteca volontaria;
- iscrizione n.29811/5000 del 5.7.2018 di ipoteca volontaria;
- iscrizione n.57733/10246 del 24.12.2019 di ipoteca giudiziale;
- trascrizione n.3967/2511 del 3.2.2020 di verbale di pignoramento immobiliare;
- trascrizione n.6055/3835 del 14.2.2020 di verbale di pignoramento immobiliare;
- trascrizione n.6338/3990 del 18.2.2020 di verbale di pignoramento immobiliare;
- trascrizione n.14974/10027 del 5.4.2022 di decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.
b) non ordinerà la cancellazione:
- trascrizione n.70354/40332 del 28.12.2006 di locazione ultranovennale a carico dei soli mappali del LOTTO C (la locazione è trascritta a favore di soggetto che il 19.3.2010 ha rinunciato avanti a notaio agli effetti che potrebbero derivare a suo favore dalla locazione, anche nei riguardi dei terzi);
- trascrizione n.48922/29478 del 23.10.2008 di convenzione edilizia;
- trascrizione n.8345/4995 dell'1.3.2011 di convenzione edilizia;
Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 5.5.2023.
Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 5.5.2023 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il Liquidatore propone la cessione dei lotti predetti secondo la seguente procedura.

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi per la stipula dell'atto di vendita presso lo studio del notaio che verrà indicato dal liquidatore ovvero dal

soggetto specializzato alla 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.

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni.

- 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.
Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita.
La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.
L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito ivgbrescia.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del

modulo ministeriale di presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.
Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito ivgbrescia.fallcoaste.it.
Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.
Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 030 348410.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della Udienza di vendita: inizio gara, indicata a pagina 1 del presente avviso.

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, residen]a, 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 minorenne, 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 totale 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 dei bonifici;

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.

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 degli importi della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;
- 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, esclusivamente tramite bonifico bancario di una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia S.p.A.

IBAN: **IT 21 M 06230 11203 0000 15368394**
beneficiario: **PROC ESEC N 50 2021 TRIBUNALE DI BRESCIA**
causale: **cauzione - lotto X (**anziché X indicare A, B o C)

Il bonifico 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'eventuale offerta pervenuta priva di tale accredito sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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 all'indirizzo 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://ivgbrescia.fallcoaste.it/. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato alla vendita 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://ivgbrescia.fallcoaste.it/.

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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà la durata di 1 (UNO) giorno, con inizio a decorrere dalla data ed orario dell'Udienza di vendita e termine alla stessa ora del giorno seguente, così come indicato alla pagina 1 del presente avviso di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) 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 soggetto specializzato alla vendita provvederà all'aggiudicazione al termine dell'eventuale 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 alla vendita direttamente al soggetto specializzato alla vendita entro il termine improrogabile di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio che verrà indicato dalla procedura 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 alla 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 di ciascun lotto le imposte dovute, i diritti d'asta (compresa la custodia, nella misura indicata nella seguente tabella riassuntiva) e le spese sostenute per la realizzazione e la gestione della relativa procedura d'asta nella misura che verrà indicata e tutti i costi di trasferimento (compresi quelli notarili, anche eventualmente dell'APE). I suddetti importi dovranno essere versati almeno 10 giorni prima del trasferimento e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.
I predetti diritti d'asta crescono con il prezzo di aggiudicazione di ogni lotto e sono calcolati per fasce (scaglioni) progressive. Ogni fascia è soggetta alla propria percentuale, applicata solo alla parte di prezzo che ricade in quello scaglione.

Prezzo di aggiudicazione del lotto	Diritti d'asta - aliquota
Fino ad € 10.000,00	€ 1.000,00, in misura fissa
Da € 10.000,01 ad € 50.000,00	8%
Da € 50.000,01 ad € 150.000,00	6%
Da € 150.000,01 ad € 750.000,00	4%
Da € 750.000,01 ad € 1.500.000,00	3%
Da € 1.500.000,01 ad € 3.000.000,00	2,5%
Oltre € 3.000.000,00	2%

oltre iva ed accessori di legge, da calcolarsi sui diritti d'asta calcolati così come sopraindicato.
Esempi: se il prezzo di aggiudicazione del lotto è di € 100.000,00, i diritti d'asta si calcolano applicando € 1.000,00 ai primi € 10.000,00, l'8% ai successivi € 40.000,00 ed il 6% agli ultimi ultimi € 50.000,00.
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.

*** *** *** ***

La partecipa]ione 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 soggetto specializzato alla vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia, contattandolo direttamente (tel. 030 348410) e/o visitando il sito internet www.ivgbrescia.com.

PUBBLICITA'

1) Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie;

2) Notifiche di legge;

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

Brescia, 20 luglio 2026

Il Liquidatore OCC
dott. Andrea Loda
e per esso l'ausiliario
Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia