**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.44/2024**
**Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: dott. Marco Passantino Negroni**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**
**III 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 27 ottobre 2026, ore 14:00
termine gara 28 ottobre 2026, ore 14:00

**********

Il sottoscritto dott. Marco Passantino Negroni, nominato Liquidatore della procedura di liquidazione in epigrafe con sentenza n.44/2024 del Tribunale di Brescia del 12.3.2024, in esecuzione del relativo programma di liquidazione e successiva integrazione e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale Soggetto specializzato alla vendita attesa l'autorizzazione 24.2.2025 del Tribunale di Brescia, atteso il provvedimento 27.7.2026 con il quale il Giudice Delegato ha disposto *"nuova asta senza incanto con modalità telematica asincrona per il prezzo base di euro 59.900,00 (con validità di offerte anche inferiori ad 1/4)"*, pone in vendita:

## LOTTO UNICO

Piena proprietà di una unità immobiliare in Comune di **MAZZANO (BS), via Salvatore Allende n.8, Piano T.**
Trattasi di fabbricato con accesso da via S. Allende al civico 8, posto in zona residenziale in prossimità del centro della frazione di Molinetto.
L'immobile (unità abitativa al piano terra) fa parte di una abitazione composta da più unità immobiliari: ulteriore appartamento al piano terra, appartamento al piano primo e tre autorimessa poste in un fabbricato accessorio autonomo posto all'interno della particella; il cortile, la scala interna e i locali accessori interrati sono comuni.
L'appartamento è al piano terra e ha accesso dal portico, ingresso/vano scala comune con le altre unità immobiliari.
L'appartamento è composto dall'ingresso, da una cucina/soggiorno, due camere da letto, un disimpegno e un bagno. La porta di ingresso all'appartamento è in legno tamburato, la pavimentazione è in ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è con impianto a radiatori, i serramenti sono in legno con tapparelle di oscuro. La parete che divide le due

camere è in cartongesso. I beni comuni, con le altre unità immobiliari, sono il giardino, il portichetto di ingresso, il vano scala e la cantina.
Il giardino è in parte piantumato, destinato a prato e parte pavimentato; una porzione di giardino costituisce l'accesso alle autorimesse.
La cantina è costituita da due locali comunicanti destinati a deposito/lavanderia comune e vi è ubicata la caldaia che è in comune con l'altro appartamento del piano terra.
Il contatore dell'acqua è in comune con le altre unità immobiliari, l'energia elettrica degli appartamenti del piano terra viene fornita da un unico contatore, ma c'è la possibilità di separarli. Il contatore del gas è in comune con l'altro appartamento del piano terra.
Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente. La struttura non presenta lesioni visibili e le finiture sono risalenti alla ristrutturazione del 1996.
Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Mazzano (BS), via Salvatore Allende n.8, Piano T, alla **Sezione Urbana NCT, foglio 20,**
**- particella 158, subalterno 9, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 232,41, dati di superficie: totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq**, oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni ed in particolare sui subalterni 7 e 8 (così come descritto nel quadro D della nota di trascrizione 28.12.2018 ai nn.58262/36982 sotto indicata).
Il tutto è meglio identificato e descritto nella *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA per la stima dell'immobile di proprietà in data 25.6.2024* del geom. Alessandro Merzari allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

**Provenienza**
Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto in forza di atto di divisione a stralcio a rogito del notaio Giovanni Posio in data 27.12.2018, repertorio n.6388/2273, registrato e trascritto a Brescia il 28.12.2018 ai nn.58262/36982.

**Stato di occupazione degli immobili**
Il bene immobile è libero.

**Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale**
Il perito incaricato nella *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA per la stima dell'immobile di proprietà in data 25.6.2024* ha dichiarato:

*"Inquadramento urbanistico*
*il Vigente PGT classifica l'immobile nel seguente modo:*
*- tavola V_T01bPDR_RCUS, l'immobile è ricompreso nella zona urbanistica*

*denominata "B - residenziale (art. 22 NTA);*
*- tavola 5 dei Documenti di Piano, l'immobile è ricompreso nella zona avente classe di sensibilità paesaggistica 3 – media;*
*- tavola V_T06DdP_VINCOLI, l'immobile non è soggetto a vincoli paesaggistici ma è in zona di rispetto della captazioni ad uso idropotabile per la presenza del pozzo dell'acquedotto.*

*Conformità Urbanistica*
*L'immobile è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni edilizie:*
*- Licenza di Costruzione n. 48/70 del 05/06/1970 per nuova costruzione con la quale è stata realizzata l'intera abitazione in cui al piano terra vi erano locali accessori e l'abitazione al piano primo (allegato "13");*
*- Concessione Edilizia in sanatoria n. 39/89 rilasciata in data 24/02/1989 per sanatoria di opere interne con cambio di destinazione con la quale è stato realizzato un appartamento e l'autorimessa al piano terra (allegato "14");*
*- Concessione edilizia n. 92/96 del 05/05/1996 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra e frazionamento per la formazione di n. 2 appartamenti al piano terra (allegato "15").*
*L'appartamento al piano terra oggetto della presente relazione non è conforme allo stato autorizzato in quanto recentemente è stata realizzata una divisoria in cartongesso per suddividere la camera matrimoniale in due locali: una camera singola, altro locale che non raggiungendo i prescritti 9,00 mq urbanisticamente può essere destinata solamente a locali accessori.*
*Al piano interrato è stata realizzata una porzione di cantina comune in ampliamento, di circa 11 mq di superficie lorda accessibile direttamente dalla cantina.*

*Conformità catastale*
*La scheda catastale in atti, registrata in data 18/10/2018 con pratica n. BS0185492, non è conforme allo stato di fatto in quanto non riporta l'attuale suddivisione, avvenuta successivamente, delle due camere.*

*Opere di regolarizzazione*
*È necessario verificare se le difformità possono essere sanate e determinarne i relativi costi, il cui importo verrà poi dedotto dal valore venale determinato sull'immobile regolarizzato.*
*Le difformità interne all'appartamento sono riconducibili a manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 eseguibili con CILA, ai sensi dell'art. 6-bis dello stesso DPR. La mancata comunicazione (CILA) comporta la sanzione pecuniaria di euro 1.000, oltre alle spese tecniche per la presentazione della CILA tardiva stimabili in circa euro 1.000, per un totale quindi di euro 2.000.*

*L'ampliamento delle cantina è riconducibile a nuova costruzione di cui all'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/2001, eseguibili con SCIA o Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 23 e 10 dello stesso DPR. Ai sensi del comma 1 lettera e) dell'art. 54 delle Legge Regionale 12/2005 è una variazione essenziale pertanto per la regolarizzazione si deve fare riferimento all'art. 36 del DPR 380/2001. Trattandosi di una nuova costruzione realizzata in assenza di titolo edilizio, è sanabile solo se risulta conforme sia alla normativa vigente sia al momento della loro realizzazione che a quella attuale.*
*Diversamente devono essere demoliti, ovvero, nel caso specifico, la porzione immobiliare abusiva deve essere resa inaccessibile.*
*Le NTA del PGT escludono le cantine interrate dal conteggio della SLP e pertanto questo intervento risulta urbanisticamente conforme e può essere sanato.*
*Per ottenere l'Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) è necessario corrispondere a titolo di oblazione un importo pari al doppio del contributo di costruzione previsto per lo stesso intervento autorizzato in via preventiva.*
*L'oblazione da versare ammonta a circa € 500,00.*
*Il rilascio del titolo in sanatoria potrebbe comportare l'obbligo del rispetto della normativa edilizia entrata in vigore successivamente alla costruzione della cantina, ed in particolare di quella antisismica; potrebbe quindi risultare necessario operare la verifica di idoneità statica, con conseguente probabile intervento di adeguamento alla stessa normativa.*
*I costi per la sanatoria e per l'adeguamento sono difficilmente prevedibili, ma il loro ordine di grandezza dovrebbe essere il seguente: sanzione edilizia euro 500,00 (contributo di costruzione in misura doppia), spese tecniche per la presentazione della sanatoria euro 1.200,00 e verifiche ed eventuali opere strutturali di adeguamento euro 3.000,00, per un totale di euro 4.700,00.*
*Qualora si decidesse invece di rendere inaccessibile la cantina la spesa relativa alla costruzione del muro di chiusura ammonta a circa € 1.000,00.*
*Considerato che la spesa per rendere conforme la cantina, che è un bene comune, è superiore al valore venale della stessa (circa € 1.500), ai fini della stima si prevede di renderla inaccessibile, non computare il relativo valore ed operare la detrazione della spesa di € 1.000,00 (per la quota di spettanza) necessaria per la realizzazione del tamponamento della porta di accesso.*
*L'aggiornamento catastale per la regolarizzazione dell'appartamento, mediante procedura DocFa, comprensiva di diritti catastali è stimabile in euro 500,00*
*La normativa applicabile è quella dell'art. 46 del DPR 380/2001, che stabilisce la nullità di tutti i trasferimenti aventi a oggetto immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985 che però non opera nel caso di vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto del comma 5 del citato DPR e l'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi,*

*l'aggiudicatario è rimesso nei termini di centoventi giorni per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria e nel caso in cui l'abuso non è sanabile (come nel caso di specie), l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di regolarizzare lo stato dei luoghi, il costo di ripristino è decurtato dal prezzo di stima.*
*Pertanto la cantina non autorizzata non verrà considerata al fine della determinazione del valore dell'immobile e, inoltre, si detrae la presunta spesa per il tamponamento della porta di accesso stimate i euro 300,00 (quota parte della spesa di euro 1.000,00).*
*La spesa complessiva per tutte le suddette regolarizzazioni/rimozioni ammonta quindi ad € 1.800,00, valore che verrà decurtato dal valore dell'immobile."*

**Formalità, vincoli e oneri rilevanti**
Dalla relazione notarile 27.3.2025 del notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione:
a) ordinerà la cancellazione:
- iscrizione n.1179/145 dell'11.1.2019 di ipoteca volontaria;
- trascrizione n.19646/13750 del 6.5.2024 di sentenza di apertura liquidazione controllata.
Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 26.3.2025.
Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 26.3.2025 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

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

| | |
|---|---|
| **Prezzo Base:** | **€ 59.900,00** |
| **Offerta Minima** (valida=Prezzo Base ridotto del 25%)**:** | **€ 44.925,00** |
| **Rilancio Minimo Obbligatorio:** | **€ 1.000,00** |

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il Liquidatore propone la cessione del lotto predetto 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: **IT91C0623011203000015464384**
beneficiario: **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N.44/2024 TRIB BRESCIA**
causale: **cauzione - lotto**

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 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 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 | 10% |
| 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, il 10% 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 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.

## INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il lotto prenotando la visita tramite il Portale delle Vendita Pubbliche - https://pvp.giustizia.it/pvp/.
Per ulteriori informazioni contattare direttamente il soggetto specializzato alla vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia al 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, su www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it e www.ivgbrescia.com, 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, 29 luglio 2026

OCC e Liquidatore
dott. Marco Passantino Negroni
e per esso l'ausiliario
Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia