

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.126/2024
Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: dott. Marco Passantino Negroni

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 21 aprile 2026, ore 15:00

termine gara 22 aprile 2026, ore 15:00

Il sottoscritto dott. Marco Passantino Negroni, nominato Liquidatore della procedura di liquidazione in epigrafe con sentenza n.246/2024 del Tribunale di Brescia del 2.7.2024, in esecuzione del relativo programma di liquidazione e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale Soggetto specializzato alla vendita attesa l'autorizzazione 7.4.2025 del Tribunale di Brescia, pone in vendita:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una unità immobiliare in Comune di **Desenzano del Garda (BS)**, Via G. Carducci n. 31-33, Angolo Via Bagatta - Tipologia del bene: immobile ad uso ufficio.

Trattasi di immobile ad uso ufficio all'interno di un complesso condominiale denominato "Bianca" ed è costituito a piano terra da quattro vani uso ufficio, locali uso ripostiglio, archivio, servizi, locale tecnico, disimpegni ed al piano interrato un locale uso cantina, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c., ivi compreso il mappale 450/1, foglio 11, Sez NCT.

Come risulta da relazione ventennale in atti, il suddetto bene è così identificato in forza della denuncia di variazione (per ristrutturazione, frazionamento e fusione) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 7.12.2000 n.18944.1/2000 (protocollo n.307866), con cui la particella mappalica 4269/1, Foglio 35, sezione DES è stata soppressa, dando origine al mappale 450/2 Foglio 11, sezione NCT.

Si rileva altresì variazione nel classamento del 7.12.2001 pratica n.550853 in atti dal 7.12.2001, variazione di classamento (n.27956.1/2001) e variazione del 28.10.2021, pratica n.BS0273774 in atti dal 28.10.2021 per aggiornamento

planimetrico (n.273774.1/2021).

Per i confini e la consistenza si fa espresso riferimento e si rimanda alle risultanze catastali ed alla perizia di stima.

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Desenzano del Garda (BS), via Giosuè Carducci, **Sezione NCT, Foglio 11, Mappale 450, Subalterno 2, Piano S1-T, Z.C. 1, cat. A/10, classe 2, vani 8, dati di superficie 209 mq., R.C. € 3.821,78;**

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c., ivi compreso il mappale 450/1, foglio 11, Sez NCT.

Il tutto è meglio identificato e descritto (quale LOTTO 1) nella *RELAZIONE PERITALE* con data di deposito 15.4.2022 dell'arch. Raffaella Pasqua allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Provenienza

Il tutto è pervenuto alla parte istante del procedimento in oggetto, in piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato in data 27.06.2000 n.21597/8220, rep. Notaio M. Pozzoli, trascritto a Brescia il 19.07.2000 ai n.ri 29661/17291, avente ad oggetto il fabbricato come in precedenza individuato al Fg.35, mapp.4269/1.

Ai danti causa della parte istante l'immobile è pervenuto per la quota di 2/6 ciascuno per successione in morte del padre, con denuncia di successione trascritta a Brescia il 19.11.1971 ai n.18816/14078, e accettazione di eredità trascritta a Brescia il 1.9.1971 ai nn.14375/10887, e per la quota di 1/6 ciascuno per successione in morte della sorella, con denuncia di successione trascritta a Brescia il 26.8.1995 ai nn.22918/16308, e accettazione tacita di eredità trascritta in data 19.07.2000 ai nn.29662/17292, contestualmente all'atto di compravendita 27.06.2000 n. 21597/8220, rep. Notaio M. Pozzoli.

Nell'atto di provenienza del 27.6.2000 Notaio M. Pozzoli viene precisato quanto segue: *"il cortile è di "uso comune" nel senso che vi possono passare tutti gli impianti tecnologici e che si può esclusivamente accedere per la manutenzione ordinaria e straordinaria. Rimane costituita, inoltre, reciprocamente a carico e a favore dell'immobile qui venduto e delle altre unità che compongono lo stabile, la servitù per il passaggio degli scarichi e degli impianti tecnologici in genere, secondo i relativi progetti".* Ed ancora: *"l'acquirente prende atto e la parte venditrice, per sé ed aventi causa si obbliga ad inserirlo in tutti gli atti di vendita del fabbricato che le unità immobiliari che compongono lo stabile non potranno essere adibite ad attività rumorose che comportino il disturbo notturno agli appartamenti del fabbricato".*

Stato di occupazione degli immobili

Come indicato in perizia, l'immobile risulta libero. Le chiavi sono nella disponibilità dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia. Sussistono spese condominiali inavase e, a tal fine, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Situazione edilizia e urbanistica

L'immobile, come da *RELAZIONE PERITALE*, risulta realizzato ante 1.9.1967 e successivamente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e ammodernamento con le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 8516 P.E. 362 del 19/10/1998 per opere di ristrutturazione di edificio esistente.
- C.E. 9111 P.E. 87 del 20/06/2000 Variante alla C.E. 8516 del 19/10/1998 per lavori di ristrutturazione su edificio esistente.
- C.E. 9224 P.E. 492 del 12/10/2000 Variante in sanatoria per opere di ristrutturazione di edificio.
- D.I.A. del 24/10/2000 per la realizzazione di nuove tramezzature interne;
- Certificato di collaudo statico del 16/05/2001.
- Dichiarazioni di conformità degli impianti del 2001.
- Richiesta certificato Licenza D'Uso del 16/05/2001.

In sede di sopralluogo, il CTU (alla cui relazione si rimanda per ulteriori approfondimenti) ha rilevato che non vi sono difformità e irregolarità edilizie. Inoltre, il CTU ha dichiarato che non risultano difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi.

Non è stata verificata la conformità e funzionalità degli impianti.

Si fa in ogni caso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Dalla relazione notarile 2.11.2024 del notaio Franco Treccani di Brescia, agli atti della procedura così come il successivo aggiornamento ipocatastale al 26.5.2025, 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:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 23.10.2006 ai nn. 56544/13035;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 26.05.2008 ai nn. 24385/5676;
- Sequestro conservativo trascritto il 12.12.2012 ai nn.42676/28686;

- Ipoteca legale conc. amministrativa/riscossione iscritta il 7.11.2016 ai nn.43818/7807;
- Ipoteca legale conc. amministrativa/riscossione iscritta il 13.12.2016 ai nn.49454/8843;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 20.10.2021 ai nn. 49376/32919;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 24.12.2021 ai nn. 61461/10856;
- trascrizione in data 6.5.2024 di sentenza di apertura liquidazione controllata ai nn.42801/29777.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 29.5.2025.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 29.5.2025 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Offerta

Offerta Minima: € **203.428,13**

Rilancio Minimo Obbligatorio: € **5.000,00**

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: **IT21Y0623011203000015467519**

beneficiario: **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N.126/2024 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 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 del lotto le imposte dovute, i diritti d'asta e le spese sostenute (compresa la custodia) 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). 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.

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 Vendite 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, 23 gennaio 2026

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