

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**PROCEDIMENTO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO n.**

**2/2020**

**Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: Dott.ssa Elena Parissenti**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**VII ESPERIMENTO**

**Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl**

**Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Dott.ssa Elena Parissenti, Liquidatore ai sensi dell'art.14 novies, comma 2, Legge n. 3/2012, in esecuzione del decreto di apertura della procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 2/2020 in epigrafe indicato pone in vendita:

**LOTTO UNICO**

**- Piena proprietà di appartamento su due piani con corti esclusive**, ubicate nel Comune di **Rovito (CS)**, località Pianette, in Via Risorgimento n. 23.

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** con i mappali del **fg. 13**:

- **Particella 297, sub 30**, P. S1-T, Cat. A/2, Classe 1, vani 7,5, superficie catastale totale 171 mq e con rendita catastale pari a € 464,81;
- **Particella 297, sub 31**, corte esclusiva di mq 50.
- **Particella 297, sub 32**, corte esclusiva di mq 51.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Gli immobili sono stati edificati in forza di:

1. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 03 del 01/09/2003 rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Rovito;
2. DIA n. 06/05 del 08/02/2005 per la Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia
3. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 16 del 01/12/2009 rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Rovito

Dalla perizia agli atti si segnala che sono presenti le seguenti difformità tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi:

- a) La scala, prevista nel progetto in sanatoria sul lato est, risulta in difformità allo stesso perché realizzata sul lato opposto, ovvero sul lato ovest;
- b) La distribuzione interna e la destinazione d'uso del livello seminterrato risulta alterata, ed in

particolare, invece di garage e magazzino risulta essere adibita a cucina – soggiorno con bagno ed antibagno;

c) La corte sul lato sud, che doveva essere per come riportato nei disegni allegati al P.d.C. in Sanatoria, di circa mq 12, risulta invece mutata nell'ampiezza, assumendo le dimensioni di circa mq 51.

d) Sul lato Nord dello stesso livello nei disegni allegati al P.d.C. in Sanatoria, non è presente alcuna corte esclusiva, mentre da quando risulta sulla visura planimetrica catastale e dal sopralluogo effettuato, su codesto lato insiste una corte esclusiva di circa mq 50, sulla quale si accede dalla strada comunale

b) Al piano terra risultano presenti alcune difformità divisorie rispetto allo stesso progetto ma senza aumenti di volume e senza aumenti di superficie utile abitabile.

### **OFFERTA IN BUSTA CHIUSA**

**Offerta Minima: Euro 28.307,04**

**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.000,00**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Francesco Salerno e allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.**

Il Liquidatore propone la cessione dell'immobile secondo la seguente procedura.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Paolo Cherubini, per la stipula dell'atto di 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.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta, nella misura di Euro 1.500,00 oltre ad IVA, da versare alla società S-Mart S.R.L..**

I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene, qualora presenti.
  - 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., tramite il modulo web accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato su <https://www.fallcoaste.it/> al quale l'interessato viene re-indirizzato cliccando il bottone "Fai un'offerta". Per partecipare occorre la registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nell'avviso di vendita. Gli ammessi alla gara parteciperanno accedendo al sito con le credenziali scelte in fase di registrazione. Riceveranno il PIN (via e-mail, all'e-mail indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno 5 novembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

#### **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, residenza, 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 delle contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifici bancari sui conti delle procedure 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 IT05R0869211206029000293476** intestato a "Liquidazione del patrimonio n. 2/2020";

**Il bonifico, con causale "Liquidazioni del patrimonio n. 2/2020, versamento cauzione" 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'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità non telematica. Si invitano gli offerenti a predisporre un'autocertificazione in cui venga attestato il n. di marca da bollo unitamente a dichiarazione dell'annullamento della stessa ai fini della presentazione della stessa.

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://www.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Paolo Cherubini 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://www.fallcoaste.it/>. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Notaio visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

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, dalle ore 12:00 del 6 novembre 2024 alle ore 12:00 del 7 novembre 2024.**

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 Notaio Paolo Cherubini provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della 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 direttamente al Liquidatore lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Elena Parissenti in Via L. Manara 1/e, Brescia, entro il termine improrogabile di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Paolo Cherubini 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 all'eventuale 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 le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta, nella misura di Euro 1.500,00 oltre ad IVA, da versare alla società S-Mart S.R.L..**

I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione 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.

\*\*\* \*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore al numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it) .

**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.**

Per la visita degli immobili e per la conoscenza dei beni, dei diritti e di qualsiasi informazione è possibile rivolgersi alla Dott.ssa Elena Parissenti con studio in Brescia - Via L. Manara 1/e, Tel. 0303730755, Fax 0302054294, e-mail [studio@studioparissenti.it](mailto:studio@studioparissenti.it).

## **PUBBLICITÀ**

Il Liquidatore provvederà a rendere pubblica la vendita ed a garantire la massima partecipazione come segue:

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

2) Notifiche di legge.

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

Brescia,

Il Liquidatore OCC

Dott.ssa Elena Parissenti