

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO n. 51/2020
Organismo Composizione Crisi: OCC COMMERCIALISTI BRESCIA
Gestore della Crisi e Liquidatore: dott. Stefano Carlo Benetti Serravesi

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE
MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

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

Il sottoscritto dott. Stefano Carlo Benetti Serravesi, 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. 51/2020 in epigrafe indicato pone in vendita:

LOTTO UNICO

- Quota di 1/15 proprietà di terreni, ubicati nei Comuni di Fornovo San Giovanni (BG) e Mozzanica (BG), il tutto è censito al Catasto Terreni del

Comune di Fornovo San Giovanni (BG), con i mappali del fg. 9:

- **Particella 65**, seminativo, sup. cat. 10.485 mq;
- **Particella 578**, seminativo irriguo arborato, sup. cat. 9.792 mq;
- **Particella 853**, seminativo irriguo arborato, sup. cat. 2.810 mq;
- **Particella 725**, seminativo, sup. cat. 7.700 mq;
- **Particella 1347**, seminativo irriguo arborato, sup. cat. 3.980 mq;

Comune di Mozzanica (BG), con i mappali del fg. 9, Particella 32, seminativo irriguo arborato, sup. cat. 29.680 mq;

Il sub. Lotto 1 (come identificato in perizia) risulta affittato ex L. 203/82 con regolare contratto d'affitto stipulato in data 19/04/2021, registrato a Treviglio (BG) il 07/05/2021 n. 1946 serie 3T, con durata della locazione fissata in 5 anni con inizio 11/11/2020 e scadenza 10/11/2025 in deroga agli artt. 1 e 2 della legge 203/82, "disdetta data ed accettata ora per allora senza necessità di ulteriori comunicazioni in merito".

Da CDU rilasciato in data 29 marzo 2024 agli atti il terreno di cui al mapp. 65 risulta inserito nel PGT del comune come “Sistema ecologico – ambientale – paesistico” in “Ambito agricolo con presenza di reticolo irriguo e impianti arborei”.

I sub. Lotti 2, 4 e 5 (come identificati in perizia) risultano affittati ex L. 203/82 con regolare contratto d'affitto stipulato in data 08/02/2022, registrato a Treviglio (BG) il 07/03/2022 n. 955 serie 3T, con durata della locazione fissata in 5 anni con inizio 01/12/2021 e scadenza 10/11/2026, “data alla quale si intenderà definitivamente scaduta senza bisogno di ulteriore disdetta che si intende data ed accettata ora per allora con espressa rinuncia dell'affittuario al tacito rinnovo ex art. 4 legge 203/82”.

Il sub. Lotto 3 (come identificato in perizia) risulta affittato ex L. 203/82 con regolare contratto d'affitto stipulato in data 11/12/2019, registrato a Treviglio (BG) il 13/02/2020 n. 706 serie 3T, con durata della locazione fissata in 5 anni con inizio 11/11/2019 e scadenza 10/11/2024, “senza alcuna necessità di disdetta che si intende data ora ed accettata, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982”.

Da CDU rilasciato in data 29 marzo 2024 agli atti i terreni di cui ai mapp. 578, 725, 853 e 1347 risultano inseriti nel PGT del comune come “Sistema ecologico – ambientale – paesistico” in “Ambito agricolo di protezione e conservazione”.

Da CDU rilasciato in data 13 aprile 2024 agli atti i terreni di cui ai mapp. 32 risultano inseriti nel PGT del comune come “Sistema paesistico ambientale – Ambiti di salvaguardia paesistico ambientale (art. 43 e segg. N.T.A. Piano delle Regole). Si specifica altresì che l'area è parzialmente inclusa nella fascia di rispetto stradale dalla S.P. ex S.S. 591 e che è parzialmente interessata dalla presenza di elementi di interesse archeologico (luoghi di ritrovamenti).

Il tutto come pervenuto alla parte debitrice in forza di denuncia di successione trascritta in data 29 ottobre 2015 ai nn. 29461/42521. Non risulta trascritta l'accettazione tacita.

OFFERTA IN BUSTA CHIUSA

Offerta Minima: Euro 10.000,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 500,00

Per il lotto il liquidatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 10.000,00.

Per questo motivo non sono ammesse offerte di acquisto ad un prezzo inferiore alla proposta irrevocabile d'acquisto già presentata, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Mauro Giuseppe Pelsoni 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 Giovanni Posio, 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.
- 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 "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12.00 del giorno 18 settembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, stato civile, 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 digitalmente 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. il termine per il versamento del saldo prezzo;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
13. 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, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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**

IBAN IT81J0869254130003000308734

intestato PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N 51/2020 BRUNETTI BRUNO.

Il bonifico, con causale “Liquidazione del patrimonio n. 51/2020, 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 telematica. 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 sul sito internet 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 www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Giovanni Posio solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sottoindicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta.

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (SETTE) giorni, dalle ore 12:00 del 19 settembre 2025 alle ore 12:00 del 26 settembre 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del termine finale, 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 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 versata, 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 dott. Stefano Carlo Benetti Serravesi, secondo le indicazioni che gli verranno fornite, entro il termine improrogabile di 30 giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio dott. Giovanni Posio per la stipula dell'atto di vendita.

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 per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, 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 1.000,00 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.

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.

È necessario prenotare la visita dell'immobile telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

PUBBLICITÀ

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

- 1) Pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 2) Pubblicità telematica sul sito 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;
- 3) Notifiche di legge.

Brescia,

Il Liquidatore

dott. Stefano Carlo Benetti Serravesi