

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Fallimento 121/2020

GIUDICE DELEGATO: DR. LUCA PERILLI

CURATORE: DR.SSA CRISTINA TRECCANI

**AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA
IV ESPERIMENTO**

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

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

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Treccani, nominata curatore nella procedura in epigrafe a seguito della risoluzione del concordato preventivo n° 1/2015

Visto

L'approvazione del I° supplemento del Programma di Liquidazione e l'autorizzazione degli Organi della procedura in data 29.9.2025

Pone in vendita la piena proprietà dei seguenti immobili come di seguito descritti.

Lotto Unico

Piena ed esclusiva proprietà

in Comune di Lucca (LU) – Terreni siti in Fraz. San Vito, Loc. Corte ai Lazzeri, Via Martiri delle Foibe

Catastralmente identificati al Catasto Terreni, **Fg. 109,**

- **Mapp. 662**, ha 0.03.00 SEM ARB IRR, cl. 2, RD Euro 1,97, RA Euro 2,09
- **Mapp. 665**, ha 0.05.36 SEMM ARB IRR, cl. 2, RD Euro 3,53, RA Euro 3,74
- **Mapp. 674**, ha 0.07.00 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 4,60, RA Euro 4,88
- **Mapp. 676**, ha 0.06.35 SEM ARB IRR, cl. 2, RD Euro 4,18, RA Euro 4,43
- **Mapp. 581**, ha 0.22.69 SEM ARB IRR, cl. 2, RD Euro 14,92, RA Euro 15,82
- **Mapp. 583**, ha 0.09.60 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 6,31, RA Euro 6,69
- **Mapp. 585**, ha 0.09.99 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 6,57, RA Euro 6,97
- **Mapp. 957**, ha 0.04.27 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 2,81, RA Euro 2,98
- **Mapp. 959**, ha 0.03.55 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 2,33, RA Euro 2,48
- **Mapp. 960**, ha 0.30.57 SEM ARB IRR, cl. 2, RD Euro 20,11, RA Euro 21,31
- **Mapp. 980**, ha 0.01.88 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 1,24, RA Euro 1,31

- **Mapp. 695**, ha 0.04.07 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 2,68, RA Euro 2,84
- **Mapp. 976**, ha 0.01.91 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 1,26, RA Euro 1,33
- **Mapp. 964**, ha 0.33.10 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 21,77, RA Euro 23,08
- **Mapp. 931**, ha 0.11.01 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 7,24, RA Euro 7,68
- **Mapp. 933**, ha 0.10.99 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 7,23, RA Euro 7,66
- **Mapp. 935**, ha 0.07.77 SEM ARB IRR, cl. 2, RD Euro 5,82, RA Euro 5,42
- **Mapp. 937**, ha 0.06.98 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 4,59, RA Euro 4,87
- **Mapp. 967**, ha 0.09.77 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 6,43, RA Euro 6,81
- **Mapp. 939**, ha 0.08.87 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 5,83, RA Euro 6,18
- **Mapp. 971**, ha 0.02.61 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 1,72, RA Euro 1,82
- **Mapp. 973**, ha 0.01.19 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 0,78, RA Euro 0,83
- **Mapp. 962**, ha 0.36.65 SEMIN IRRIG, cl. 2, RD Euro 24,10, RA Euro 25,55

Catasto Fabbricati

Fg. 109

- **Mapp. 428**, P. T, Mq 5, Area Urbana

Il CTU osserva quanto segue:

- una gran parte dei predetti lotti di terreno (riuniti col nome di 'Gruppo C' nella perizia di stima) sono contigui: essi possono costituire un'area, tra le poche concesse dal piano urbanistico vigente a Lucca (denominato Piano Operativo, d'ora in avanti detto P.O.), con la possibilità di realizzare un comparto artigianale-commerciale per gli anni a venire; tale comparto è più precisamente definito dal P.O. nella specifica 'Scheda norma Uv.4.2';
- tra i lotti di terreno di cui al precedente elenco, ve ne sono altri non inclusi dal comparto artigianale-commerciale, perché fisicamente avulsi da quel futuro urbanistico di questa zona di città permesso dal P.O.: si tratta dei mapp.li 957, 959, 581, 583, 585 (del fg. 109) che coprono un'area complessiva di catastali m² 5.010: questi sono sottoposti in buona parte alla disciplina dell'Art. 42, ossia vengono classificati inedificabili.
- i lotti di terreno che fanno parte del comparto artigianale-commerciale di cui alla 'Scheda norma Uv.4.2' non appartengono tutti al Fallimento, comunque una larghissima parte di essi: infatti, il 77% fa parte del comparto (nella fattispecie, m² 16.742 su un totale di m² 25.752);
- un onere diretto circa la piena realizzazione delle previsioni plano-volumetriche previste dal Piano Operativo del Comune di Lucca è costituito dalla necessità di coinvolgimento, assieme ai lotti di cui al Gruppo C della perizia di stima, anche del limitrofo mapp. 106, di notevoli dimensioni e di altro proprietario. Per poter realizzare tutte le superfici artigianali/commerciali che permette lo strumento urbanistico, sarà necessario coinvolgere quel lotto di terreno aderente al blocco dei lotti di terreno del

fallimento.

- la 'Scheda norma Uv.4.2' definisce una ben precisa geometria dell'impianto planimetrico gradito all'amministrazione comunale (per i lotti del Gruppo C): tra i lotti, pertanto, vi saranno aree in cui si concentrerà 'il buono' del comparto e altre invece ciò che sarà solo oneroso e destinato ad esser realizzato e poi ceduto alla proprietà pubblica del Comune alla fine del processo edilizio e comunque prima di avviare le nuove attività artigianali-commerciali insediate.

Per ogni altra indicazione si rimanda alla perizia agli atti.

OFFERTA

Prezzo base: Euro 1.030.000,00

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori del 15% rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 875.500,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 50.000,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatte dall'Arch. Stefano Castagna, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Visto l'art.107 della L.F., il Curatore propone la cessione degli immobili 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 ex art. 108 L.F., nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita nelle ipotesi indicate dallo stesso art. 108 Legge Fallimentare.

- **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 del 1,5% oltre IVA del prezzo di aggiudicazione, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati (ad ogni soggetto per relativa competenza) al più tardi il giorno dell'atto di cessione previa comunicazione dei relativi importi e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.**

- **Le spese per la cancellazione delle pregiudizievoli saranno a carico degli aggiudicatari.**

- 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, come visti e piaciuti e secondo quanto esposto e richiamato nelle perizie di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalla legge vigente: la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita giudiziale forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o difformità dei beni compresi, nonché oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di rimpiazzo dei beni usurati o mancanti o dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti o dei beni alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie o anche se comportanti la non commerciabilità di tali beni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità indennizzo o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e dovendo l'offerente considerare le sopra descritte condizioni di vendita e l'alea ad esse connessa per determinare l'offerta. Per tutto quanto 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 PVP 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 12 novembre 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 del Fallimento;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del Curatore del Fallimento;

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato, 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, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario con IBAN IT84I08340112000000002114827 intestato a Fall. 121/2020 CIB 95 Srl Compravendita Beni Immobili Brescia in Liquidazione.

Il bonifico, con causale “Fallimento 121/2020, 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 dalle ore 12.30 del giorno 13 novembre 2025 alle ore 12.30 del 14 novembre 2025.

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 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 Notaio Giovanni Posio al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile;

Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio scelto dal Curatore, previa autorizzazione del G.D.;

Le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione accreditando l'importo sul conto corrente intestato alla procedura e utilizzato anche per il versamento della cauzione; avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio dott. Giovanni Posio, previa autorizzazione del G.D..

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 ex art.108 L.F, 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 del 1,5% oltre IVA del prezzo di aggiudicazione, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati (ad ogni soggetto per relativa competenza) al più tardi il giorno dell'atto di cessione previa comunicazione dei relativi importi e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

Le spese per la cancellazione delle pregiudizievoli saranno a carico degli aggiudicatari.

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 e in particolar modo della perizia di stima redatta dall'Arch. Stefano Castagna.

*** **

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

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.

PUBBLICITÀ

Il Curatore provvederà a rendere pubblico il bando di 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.

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- ***la lettura della relazione peritale e la sua accettazione;***
- ***l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.***

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Brescia, lì 30.9.2025

Il Curatore
dott.ssa Cristina Treccani