

Giudice Delegato: dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Pietro Mazzeletti

* * *

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

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

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE

LOTTO UNICO

piena proprietà

= in Comune di Pozzolengo (BS), Via Croce Rossa e Via Caduti di Nassiriya:

Terreni edificabili di varia dimensione per la dimensione complessiva di 13.963 mq e due reliquati/rimanenze di frazionamenti

il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune,

Fg. 15

- mapp. 374 – seminativo, cl. 1, 932 mq, R.D. 5,78 Euro, R.A. 5,78 Euro

Fg. 20

- mapp. 365 – seminativo, cl. 2, 473 mq, R.D. 2,56 Euro, R.A. 2,81 Euro

- mapp. 366 – seminativo, cl. 2, 393 mq, R.D. 2,13 Euro, R.A. 2,33 Euro

- mapp. 367 – seminativo, cl. 2, 465 mq, R.D. 2,52 Euro, R.A. 2,76 Euro

- mapp. 368 – seminativo, cl. 2, 270 mq, R.D. 1,46 Euro, R.A. 1,60 Euro

- mapp. 369 – seminativo, cl. 2, 288 mq, R.D. 1,56 Euro, R.A. 1,71 Euro

- mapp. 370 – seminativo, cl. 2, 129 mq, R.D. 0,70 Euro, R.A. 0,77 Euro

- mapp. 371 – seminativo, cl. 2, 128 mq, R.D. 0,69 Euro, R.A. 0,76 Euro

- mapp. 372 – seminativo, cl. 2, 292 mq, R.D. 1,58 Euro, R.A. 1,73 Euro

- mapp. 373 – seminativo, cl. 2, 147 mq, R.D. 0,80 Euro, R.A. 0,87 Euro

- mapp. 374 – seminativo, cl. 2, 113 mq, R.D. 0,61 Euro, R.A. 0,67 Euro

- mapp. 375 – seminativo, cl. 2, 29 mq, R.D. 0,16 Euro, R.A. 0,17 Euro

- mapp. 313 – seminativo, cl. 2, 888 mq, R.D. 4,82 Euro, R.A. 5,27 Euro

- mapp. 394 – vigneto, cl. 1, 1 mq, R.D. 0,01 Euro, R.A. 0,01 Euro

- mapp. 306 – seminativo, cl. 2, 6168 mq, R.D. 33,45 Euro, R.A. 36,63 Euro

- mapp. 376 – seminativo, cl. 2, 234 mq, R.D. 1,27 Euro, R.A. 1,39 Euro

- mapp. 377 – seminativo, cl. 2, 268 mq, R.D. 1,45 Euro, R.A. 1,59 Euro

- mapp. 378 – seminativo, cl. 2, 447 mq, R.D. 2,42 Euro, R.A. 2,65 Euro

- mapp. 379 – seminativo, cl. 2, 327 mq, R.D. 1,77 Euro, R.A. 1,94 Euro

- mapp. 380 – seminativo, cl. 2, 396 mq, R.D. 2,15 Euro, R.A. 2,35 Euro

- mapp. 381 – seminativo, cl. 2, 258 mq, R.D. 1,40 Euro, R.A. 1,53 Euro

- mapp. 382 – seminativo, cl. 2, 273 mq, R.D. 1,48 Euro, R.A. 1,62 Euro

- mapp. 383 – seminativo, cl. 2, 264 mq, R.D. 1,43 Euro, R.A. 1,57 Euro

- mapp. 384 – seminativo, cl. 2, 134 mq, R.D. 0,73 Euro, R.A. 0,80 Euro

- mapp. 385 – seminativo, cl. 2, 138 mq, R.D. 0,75 Euro, R.A. 0,82 Euro

- mapp. 386 – seminativo, cl. 2, 272 mq, R.D. 1,48 Euro, R.A. 1,62 Euro

- mapp. 387 – seminativo, cl. 2, 237 mq, R.D. 1,29 Euro, R.A. 1,41 Euro

- mapp. 358 – seminativo, cl. 2, 71 mq, R.D. 0,39 Euro, R.A. 0,42 Euro

Dalla perizia agli atti si segnala che il mapp. 358 nello stato dei luoghi risulta recintato con il lotto edificato non oggetto di vendita censito al C.F., fg. 15 mapp. 158. I terreni risultano in stato di abbandono.

In loco i mappali non presentano recinzioni di sorta né capisaldi di confine, pertanto taluni confini non sono determinabili.

Gli immobili sono soggetti a:

- Vincoli PGT: parte dei mappali in oggetto ricade nella fascia di rispetto elettrodotti e nella fascia di rispetto del reticolo idrografico principale/minore.

- Costituzione di vincolo con atto di vendita del 19/12/2003 Rep. n. 31700/12072 Notaio Pozzoli, trascritto il 30/12/2003 ai nn. 65635/40108, riportante che *“Forma altresì oggetto di cessione, essendosene tenuto conto nel corrispettivo di compravendita di cui all’articolo 2 che segue, la volumetria pari a 165 (centosessantacinque) metri cubi da reperire sul terreno di proprietà della società venditrice individuato al Catasto Terreni come segue: foglio 20, mappale 306, SEMINATIVO, di ha 00.61.68, classe 2, R.D. Euro 33,45, R.A. Euro 36,63. Dal presente atto, pertanto, la parte venditrice consente la trascrizione a carico del mappale 306 ed a favore dei mappali in oggetto. Detto vincolo, tuttavia, è sottoposto alla condizione risolutiva che una successiva variante cartografica del Piano Regolatore Comunale muti l’azzoneamento del mappale 389 da “F” a “C”, nel qual caso il vincolo decadrà, sull’intero lotto oggetto di compravendita si potrà utilizzare la cubatura 1 (un) mc. su mq. e tornerà a disposizione del mappale 306 la volumetria di mc. 165 (centosessantacinque)”*.

- Convenzione urbanistica per l’attuazione del piano di lottizzazione “Colle verde” con atto del 07/03/2005 Rep. n. 15047/3165 Notaio Cirilli trascritto il 17/03/2005 ai nn. 14102/8459 favore di COMUNE DI POZZOLENGO.

Si precisa che sull’atto di provenienza Notaio Barziza del 24/03/2003 Rep. n. 39613/6988 vengono riportate le seguenti:

- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Mastrelli Rep. N. 114578/17065 in data 23/12/1992, trascritto a Brescia il 26/01/1993 ai nn. 2460/1820.

- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Mastrelli Rep. n. 114822/17112 in data 12/01/1993 trascritto a Brescia il 29/01/1993 ai nn. 2775/2007.

- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolenigo con atto a rogito Notaio Mastrelli, Rep. N. 123356 in data 24/03/1995, trascritto a Brescia il 07/04/1995 ai nn. 9658/6767.

- Servitù di passaggio ed accesso previste nell’atto a rogito Notaio Menoni Rep. n. 48995/9830 del 28/10/1980.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

OFFERTA

Offerta Minima: Euro 720.000,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 20.000,00

Per il LOTTO il curatore ha ricevuto un'offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 720.000,00. 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 dal Geom. Tedoldi Luca, ed allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Il Curatore propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

CONDIZIONE DELLE 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, nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita.

- Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura dell'1% del prezzo di aggiudicazione (oltre 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.

- Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della Procedura.

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

- 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 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 21 aprile 2026 (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, 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 Curatore;

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 dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;

11.il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;

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 intestato **a LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 241/2025 EUROCASA GROUP S.R.L., IBAN: IT35A0538711240000049604124;**

Il bonifico, con causale "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 241/2025, 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 <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/>, 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata dalle ore 12.00 del 22 aprile 2026 alle ore 12.00 del 23 aprile 2026.

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 Curatore 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 Curatore, **entro 90 giorni** dalla aggiudicazione, secondo le modalità indicate dagli stessi; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata oltre gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.** 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, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura dell'1% del prezzo di aggiudicazione (oltre 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.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della Procedura.

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.

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.

4) Pubblicità

Il Curatore provvederà a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della perizia;
- 2) pubblicità telematica sul sito www.astegiudiziarie.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 3) Notifiche di legge;

Il Curatore

Dott. Pietro Mazzeletti