

TRIBUNALE DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 73/2025

Curatore: Dott.ssa Laura Mazzolari

Giudice: Dott. Gianluigi Canali

* * *

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

I ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà

Trattasi di capannone con palazzina uffici e terreno siti in Comune di Visano (BS), Via San Giuseppe n. 23, il tutto censito al Catasto Fabbricati - Foglio 6 - mappali:

257 sub. 1 Via da denominare, P.T, cat. D/7, RC Euro 4.484,00;

257 sub. 2 Via da denominare, P.T, cat. F/1, mq. 140;

257 sub. 3 Via San Giuseppe 23, p. 1, cat. F/3;

257 sub. 4 Via San Giuseppe 23, p. 1, Cat. D/1, RC Euro 46,74;

al Catasto Terreni - Foglio 6 - mappali:

256 seminativo irriguo, cl. 1, mq 1.400, RD Euro 13,59, RA Euro 11,57.

Il capannone ha una forma rettangolare con una superficie coperta di circa 720 mq in un'unica campata. Sul lato ovest sono poi presenti i locali adibiti a magazzino, spogliatoi e servizi con una superficie di circa 60 mq, oltre a un portico in aderenza. Gli uffici si sviluppano al piano terra del fabbricato realizzato in aderenza al capannone. Il terreno ha una superficie di circa 1400 mq ed è direttamente confinante con il mapp. 257.

Come da perizia si rileva che:

- in copertura è presente un impianto fotovoltaico con potenza installata pari a 19,475 kW ed è dotato di n. 2 inverter Aurora; l'impianto è oggetto della:

- convenzione n. I02R262735507 stipulata con il GSE per il riconoscimento della tariffa incentivante pari a €/kWh 0,4180 con decorrenza dal 13.06.2012 e scadenza il 12.06.2032;

- convenzione di scambio sul posto con identificativo n. SSP00396022;

- è presente un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua, di cui non è stata rinvenuta alcuna specifica autorizzazione, sebbene sia menzionato nella documentazione autorizzativa edile;

- è presente un serbatoio GPL probabilmente per l'alimentazione dei robur (probabilmente in uso in forza di contratto di comodato d'uso);

- sul mappale 256 sono presenti una tettoia, parzialmente tamponata, e un box realizzati in lamiera. Si precisa che tali elementi verranno eliminati a cura della procedura prima della vendita.

Dal confronto tra lo stato di fatto con le planimetrie catastali e la documentazione edilizia il perito evidenzia che:

- non è possibile esprimere un parere di congruità per quanto concerne il sub 3 (cat. F/3), poiché non è presente la relativa planimetria catastale;

- si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna dei locali del sub 1 adibiti a magazzino, spogliatoi e servizi;

- si ritiene che possa essere più corretto procedere all'accatastamento all'urbano del mappale 256 in quanto di fatto costituisce la corte del mappale 257;

- la scala di accesso al piano primo è stata realizzata difformemente rispetto alle tavole di progetto allegate alle DIA n. 19/2020;

- non è stato realizzato il balcone in lato sud del piano primo indicato nelle tavole di progetto allegate alle DIA n. 19/2020;

- il balcone in lato est del piano primo è stato realizzato difformemente rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto allegate alle DIA n. 19/2020;

- il pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua è stato realizzato in posizione differente rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto;

- non sono stati realizzati i lucernari sulla copertura del portico;

- è presente una tettoia di ridotte dimensioni dotata di pannelli di chiusura a protezione degli inverter dell'impianto fotovoltaico posta sulla facciata est del capannone;

- è presente una pensilina in lato sud della palazzina uffici;

- non è stata rinvenuta nessuna pratica inerente alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico;

- non si ha certezza del fatto che tutti gli obblighi in capo ai lottizzanti previsti dalla convenzione urbanistica siano stati assolti; infatti nella dichiarazione di avvenuta esecuzione opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione "campo pozza" a firma del progettista e direttore dei lavori n. protocollo 3370 del 13.08.2003 si dichiara che *"la lottizzazione Campo Pozza è già dotata delle seguenti opere di urbanizzazione primaria sufficienti a garantire l'agibilità delle nuove aziende produttive insediate: fognatura bianca, fognatura nera, canalizzazione Enel privata e pubblica, canalizzazione Telecom, rete GAS, rete acquedotto, marciapiedi in cls, viabilità strade percorribili asfaltate con binder, parcheggi asfaltati con binder, sottofondazioni per cinte perimetrali. Il sottoscritto si impegna a far completare le opere ai lottizzanti secondo l'impegno assunto con la Convenzione Urbanistica"; tuttavia dalla lettura dell'atto di cessione gratuita aree a standard del 07.05.2009 rep. 1107/09 del Segretario comunale, emerge:*

- *"le ditte lottizzanti cedevano gratuitamente al Comune le strade e gli standard urbanistici alla stipula della sopracitata convenzione, salvo collaudo delle stesse";*

- *"in data 13.03.2009, prot. 1103, veniva depositato presso il Comune di Visano il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria (non fornito al sottoscritto) realizzate per il Piano di Lottizzazione Artigianale - Industriale denominato Campo pozza redatto dal tecnico incaricato arch. Paolo Serafini dal quale risulta la mancata cessione di mq 99 di aree a standard".*

Dall'analisi della produttività dell'impianto fotovoltaico emerge una forte riduzione della produttività dell'impianto tra il 2014 e il 2015 che è calata da circa 20.000 kWh a circa 3.000 kWh; è ipotizzabile che l'impianto abbia subito un danno non riparato.

Si segnala che:

- il mappale 256 è gravato di servitù di transito pedonale e carraio in lato nord per una larghezza di metri 5 a favore del mappale 257 (atto notaio Calini del 15.04.2002 rep. 56470/1376 trascritto a Brescia il 22.04.2002 ai nn. 1747/10845);

- il mappale 257, all'atto di trasferimento, era interessato dalla Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione stipulata con il Comune di Visano con atto notaio Calini del 05.11.2001 rep. n. 54557/13001, trascritta a Brescia il 17.11.2001 ai n. 43573/27507.

OFFERTA

Offerta Minima: Euro 420.000,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 5.000,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative redatte dall'Ing. Stefano Bertoglio, ed allegate agli atti, che formano parte integrante del presente bando e alle quali 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 Giovanni Posio, 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 e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di euro 4.000,00 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.

- 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 gennaio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaalpvp.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 C.F.R. SRL IN LIQUIDAZIONE, IBAN: IT05V083401120000000215782 presso Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo;**

Il bonifico, con causale "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 73/2025, 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 Giovanni Posio 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 12.30 del 22 gennaio 2026 alle ore 12.30 del 23 gennaio 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 Giovanni Posio 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 e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura di euro 4.000,00 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.

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 sui siti www.bresciaonline.it e 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;

Brescia,

Il Curatore

Dott.ssa Laura Mazzolari