

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: N. 90/2022 [REDACTED] in liquidazione

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELINA BALDISSERA

CURATORE: DOTT. SSA MIRTA BERTOLAZZI

COMITATO DEI CREDITORI: NOMINATO

FOGLIO NOTIZIE: PAGATO

ISTANZA PER PORRE IN VENDITA IMMOBILI

1° ESPERIMENTO LOTTO 5) RONCADELLE

Ill.ma Giudice Delegato, la sottoscritta dott.ssa Mirta Bertolazzi, Curatore del fallimento in epigrafe,

premessò

- che in data 19/07/2022 è stato dichiarato il fallimento della società Nuova Beton Srl in liquidazione;

che fra gli immobili in capo alla società fallita vi sono i seguenti, in Roncadelle (BS), così riuniti in un unico lotto:

Lotto 5)

identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roncadelle (BS) quota 1/1:

- 1) **Sez. NCT Fg.4 Mapp. 222** Via Santa Giulia, 54 piano T Cat. F/1 consistenza 3410 m²

e identificati al Catasto Terreni del Comune di Roncadelle (BS) quota 1/1:

- 1) **Fg.4 Mapp. 12** superficie 52 m² reddito dominicale € 0,19 reddito agrario € 0,02 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;
- 2) **Fg.4 Mapp. 14** superficie 130 m² reddito dominicale € 0,47 reddito agrario € 0,04 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;



- 3) **Fg.4 Mapp. 46** superficie 140 m² reddito dominicale € 0,51 reddito agrario € 0,04 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;
- 4) **Fg.4 Mapp. 47** superficie 8.910 m² reddito dominicale € 62,12 reddito agrario € 73,63 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;
- 5) **Fg.4 Mapp. 48** superficie 110 m² reddito dominicale € 0,40 reddito agrario € 0,03 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;
- 6) **Fg.4 Mapp. 49** superficie 7.215 m² reddito dominicale € 50,30 reddito agrario € 59,62 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;
- 7) **Fg.4 Mapp. 173** superficie 480 m² reddito dominicale € 3,35 reddito agrario € 3,97 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;
- 8) **Fg.4 Mapp. 176** superficie 1.565 m² reddito dominicale € 10,91 reddito agrario € 12,93 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;
- 9) **Fg.4 Mapp. 223** superficie 13.210 m² reddito dominicale € 92,10 reddito agrario € 109,16 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;
- 10) **Fg.4 Mapp. 224** superficie 450 m² reddito dominicale € 3,14 reddito agrario € 3,72 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;
- 11) **Fg.4 Mapp. 225** superficie 265 m² reddito dominicale € 1,85 reddito agrario € 2,19 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;



12) **Fg.4 Mapp. 226** superficie 124 m² reddito dominicale € 0,86 reddito agrario € 1,02 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;

13) **Fg.4 Mapp. 227** superficie 37 m² reddito dominicale € 0,13 reddito agrario € 0,01 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;

14) **Fg.4 Mapp. 228** superficie 20 m² reddito dominicale € 0,07 reddito agrario € 0,01 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;

15) **Fg.4 Mapp. 229** superficie 6.045 m² particella con qualità CAVA;

16) **Fg.4 Mapp. 230** superficie 120 m² particella con qualità CAVA.

- che trattasi di un compendio oggetto di passata attività estrattiva, che presenta una serie di peculiarità e criticità, legate sia alla sua conformazione, sia allo stato di fatto in cui si trova, come dettagliato e descritto dai periti nominati del fallimento;

- che per tutti i dettagli inerenti agli immobili sopra indicati ci si riferisce alla perizia del 29/03/24 redatta dall'Ing. Stefano Bertoglio, nominato dalla procedura, che integralmente si richiama (e al sottostante report tecnico redatto dall'Ing. Carlo Gorio, nominato dalla procedura), ove viene individuato quale valore complessivo del lotto l'importo di € 100.000,00;

- che dopo una serie di contatti, incontri, scambi e sopralluoghi con possibili interessati, la sottoscritta ha ottenuto una offerta irrevocabile di acquisto per € 50.000,00 (oltre Iva di legge), garantita con versamento sul conto della procedura dell'importo di € 10.000,00 a titolo di cauzione, già pervenuto;

- che, come indicato nel Programma di liquidazione, e sua integrazione, il Curatore ritiene opportuno porre in vendita il compendio indicendo un'asta



ponendo come prezzo base il valore dell'offerta pervenuta, senza ulteriori ribassi e con oneri di vendita tutti a carico di parte acquirente (ivi comprese le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli), procedendo come per legge alla pubblicazione sul P.V.P., a pubblicazione sul Giornale di Brescia, Bresciaonline.it e Astegiudiziarie.it, avvalendosi dell'A.N.P.E. di Brescia per tutte le incombenze previste dall'art.107 L.F. e con atto notarile per il trasferimento degli immobili;

- che in linea con quanto indicato, la sottoscritta ritiene quindi opportuno procedere con il primo esperimento di alienazione dei beni immobili sopra indicati, in un unico lotto, individuato come Lotto 5, richiedendo offerte migliorative, con il sistema della vendita all'asta in busta chiusa con gara fra gli offerenti attraverso l'A.N.P.E. di Brescia, secondo le seguenti modalità analiticamente esposte:

Beni in vendita:

Lotto 5) compendio ex cava in Roncadelle

beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roncadelle (BS) quota 1/1:

- 1) **Sez. NCT Fg.4 Mapp. 222** Via Santa Giulia, 54 piano T Cat. F/1 consistenza 3410 m²

e identificati al Catasto Terreni del Comune di Roncadelle (BS) quota 1/1:

- 1) **Fg.4 Mapp. 12** superficie 52 m² reddito dominicale € 0,19 reddito agrario € 0,02 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;
- 2) **Fg.4 Mapp. 14** superficie 130 m² reddito dominicale € 0,47 reddito agrario € 0,04 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;
- 3) **Fg.4 Mapp. 46** superficie 140 m² reddito dominicale € 0,51 reddito



agrario € 0,04 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;

4) **Fg.4 Mapp. 47** superficie 8.910 m² reddito dominicale € 62,12
reddito agrario € 73,63 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di
classe 3;

5) **Fg.4 Mapp. 48** superficie 110 m² reddito dominicale € 0,40 reddito
agrario € 0,03 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;

6) **Fg.4 Mapp. 49** superficie 7.215 m² reddito dominicale € 50,30
reddito agrario € 59,62 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di
classe 3;

7) **Fg.4 Mapp. 173** superficie 480 m² reddito dominicale € 3,35
reddito agrario € 3,97 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di
classe 3;

8) **Fg.4 Mapp. 176** superficie 1.565 m² reddito dominicale € 10,91
reddito agrario € 12,93 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di
classe 3;

9) **Fg.4 Mapp. 223** superficie 13.210 m² reddito dominicale € 92,10
reddito agrario € 109,16 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di
classe 3;

10) **Fg.4 Mapp. 224** superficie 450 m² reddito dominicale € 3,14
reddito agrario € 3,72 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di
classe 3;

11) **Fg.4 Mapp. 225** superficie 265 m² reddito dominicale € 1,85
reddito agrario € 2,19 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di
classe 3;

12) **Fg.4 Mapp. 226** superficie 124 m² reddito dominicale € 0,86



reddito agrario € 1,02 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 3;

13) **Fg.4 Mapp. 227** superficie 37 m² reddito dominicale € 0,13 reddito agrario € 0,01 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;

14) **Fg.4 Mapp. 228** superficie 20 m² reddito dominicale € 0,07 reddito agrario € 0,01 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe U;

15) **Fg.4 Mapp. 229** superficie 6.045 m² particella con qualità CAVA;

16) **Fg.4 Mapp. 230** superficie 120 m² particella con qualità CAVA.

Modalità di vendita:

1) la vendita avviene con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili in questione, come meglio specificato e descritto nella perizia redatta dall'Ing. Stefano Bertoglio, perito nominato dalla procedura, e nel report tecnico dell'Ing. Carlo Gorio, a cui si rinvia integralmente, e con ogni onere e spesa in relazione a manutenzione/sistemazione/recupero/ripristino/messa in sicurezza degli immobili a carico di parte acquirente, come verrà adeguatamente specificato nel bando;

2) l'incanto si aprirà per il Lotto 5) in esame al prezzo base di € 50.000,00, pari al valore dell'offerta irrevocabile pervenuta, già mani del Curatore, senza possibilità di ulteriori ribassi;

3) la vendita è soggetta a Iva, imposte di registro, ipotecarie e catastali di legge;

4) tutte le spese di vendita, comprese a titolo indicativo e non esclusivo:



marche da bollo, copie conformi, imposta di registro, trascrizione e volture catastali, oneri notarili, comprese le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, sono a carico dell'acquirente;

5) la procedura di vendita avrà luogo a cura del Notaio incaricato Dott.ssa Caterina Pittiani il giorno stabilito dall'A.N.P.E. e presso la sua sede in Brescia – Via San Zeno 99/A, all'orario che verrà definito e pubblicizzato;

6) la vendita sarà preceduta almeno trenta giorni prima:

- dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'istanza che autorizza la messa in vendita degli immobili e del bando;
- dall'inserzione per un giorno sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto successivo;
- dall'inserzione del bando di gara sul sito www.bresciaonline.it e del

bando di gara e della perizia estimativa sul sito e www.astegiudiziarie.it;

7) gli offerenti dovranno presentare l'offerta c/o l'A.N.P.E. entro il giorno e l'orario che saranno definiti; all'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.90/22", a titolo di cauzione, di un importo pari al 20% del prezzo offerto;

8) non sarà possibile intestare il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (tranne in caso di contratto di leasing, come da punto 11) o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

9) in caso non vi fossero ulteriori offerte, oltre a quella già ricevuta dal



Curatore, verrà disposta l'aggiudicazione all'unico offerente; in presenza di pluralità di offerte verrà indetta una gara fra gli offerenti partendo dalla migliore offerta pervenuta;

10) le offerte dovranno essere di volta in volta aumentate in misura non inferiore a:

lotto 5) € 2.000,00, con primo rilancio obbligatorio;

11) in sede di gara le offerte dovranno essere fatte personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale. Il soggetto offerente che voglia avvalersi di una società di leasing per l'acquisto dell'immobile dovrà dichiararlo nell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà essere il conduttore dell'immobile oggetto dell'offerta, con contratto di leasing da stipularsi contestualmente al rogito notarile. Qualora per qualsiasi motivo l'offerente non ottenesse il leasing e non fosse in grado di adempiere nei termini indicati nel bando perderà la cauzione;

12) il prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul c/c intestato al fallimento alle coordinate bancarie che verranno comunicate dal Curatore, entro il termine di giorni 60 dall'aggiudicazione, o, per coloro che dichiareranno di contrarre apposito mutuo o contratto di leasing per l'acquisto, contestualmente al rogito notarile da effettuarsi comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione;

13) il bonifico di cui al punto precedente dovrà essere irrevocabile e con valuta fissa per il beneficiario non posteriore al sessantesimo giorno dall'aggiudicazione;

14) un estratto della presente istanza e/o il bando di gara verrà notificato a ciascun creditore ammesso al passivo con diritto di prelazione sugli



immobili, nonché ai creditori ipotecari;
chiede

a) che la S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art. 104 ter – ultimo comma L.F., voglia autorizzare la messa in vendita tramite 1° esperimento d'asta degli immobili indicati costituenti il Lotto 5), secondo le modalità analiticamente esposte in istanza, in quanto conformi al programma di liquidazione predisposto ex art. 104 ter L.F.;

b) che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare l'A.N.P.E. in persona del legale rappresentante pro tempore, Notaio Fabio Barca (codice fiscale BRCFBA66C04B157H) quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché proceda al caricamento dei dati e dei documenti relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima

del termine per la presentazione delle offerte.

Brescia, 17/04/25

Il Curatore

dott.ssa Mirta Bertolazzi

