

**ASSOCIAZIONE NOTARILE  
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**  
Via San Zeno 99/A  
25124 - BRESCIA  
Tel. 030 22.28.49



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**FALLIMENTO n. 34/2020 (150-22)**  
Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto  
Curatore: Dott. Giorgio Salvinelli



**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**III VENDITA IN BUSTA CHIUSA**  
*invito a formulare offerte migliorative*



Il sottoscritto **Dott. Giorgio Salvinelli**, curatore del fallimento in epigrafe,  
visto

il programma di liquidazione agli atti, dispone la vendita dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO (composto dai Lotti A1, A2 e B)**

In Comune di **BEDIZZOLE (BS)** – Via Benaco, 101



**LOTTO A1**

**1/1 di nuda proprietà** (usufrutto in capo a soggetto nato nel 1929).

Trattasi di complesso industriale con palazzina uffici.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati - Fg. 15**

mapp. 48 sub. 7, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6.0 vani, Rendita 464,81 euro

mapp. 48, sub. 9, Categoria D/7, Rendita 1.054,00 euro

mapp. 48 sub. 10, Categoria D/7, Rendita 10.981,00 euro

mapp. 48, sub. 12, Categoria D/7, Rendita 29.050,00 euro

mapp. 48, sub. 8, Categoria D/1, Rendita 183,00 euro (cabina elettrica).

Detti immobili erano sino al 2024 così identificati catastalmente:

CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 15

IMMOBILI A1)

- N.C.T. mapp. 278, sub. 4, Categoria area urbana, Classe -, Consistenza 1.230 mq, rendita-;

- N.C.T. mapp. 200 sub. 5 - mapp. 278 sub. 10, Categoria D/1, rendita 2.282,74 euro;

- N.C.T. mapp. 200 sub. 6, Categoria D/1, rendita 4.493,18 euro

- N.C.T. mapp. 200, sub. 7, Categoria D/1, rendita 5.567,41 euro

- N.C.T. mapp. 200, sub. 8, Categoria A/10, Classe 2-, Consistenza 26 vani Sup. Catastale 659mq, rendita 4.095,50;

- N.C.T. mapp. 200, sub. 9, Categoria A/2, Classe 5-, Consistenza 5,5 vani 26 Sup. Catastale 104mq, rendita 426,08 euro;

- N.C.T. mapp. 47 sub. 4 – mapp. 200 sub. 10, categoria D/1, Rendita 1.642,33 euro;

- N.C.T. mapp. 47 sub. 5 – mapp. 200 sub. 11 – mapp. 278 sub. 6, Categoria D/1, Rendita 5.567,41 euro;

- N.C.T. mapp. 47 sub. 6 – mapp. 200 sub. 12 – mapp. 278 sub. 7, Categoria D/1, Rendita 1.394,42 euro;

- N.C.T. mapp. 47 sub. 7 – mapp. 200 sub. 13 – mapp. 278 sub. 8, Categoria D/1, Rendita 3.914,74 euro;

- N.C.T. mapp. 47 sub. 8 – mapp. 200 sub. 14 – mapp. 278 sub. 9, Categoria D/1, Rendita 2.200,11 euro.

Si segnala (con riferimento agli identificativi catastali in vigore sino al 2024) che il mapp. 200 sub. 8 (parte), sub. 9, sub. 10, sub. 11 e il mapp. 47 sub. 6 e sub 7 (parte) sono concessi in subaffitto da X a Y



srl, con contratto di locazione della durata di anni 6, dal 01/09/2024 al 31/08/2030, con rinnovo tacito per ulteriori 6 anni. Il canone annuale è stabilito in € 18.000,00.

Si segnala che il mapp. 278 sub. 10, il mapp. 200 sub. 6, sub. 7, sub. 8 (parte), sub. 14 e il mapp. 47 sub. 7 (parte) sono concessi in subaffitto da X a Z srl, con contratto di locazione della durata di anni 6, dal 01/09/2024 al 31/08/2030, con rinnovo tacito per ulteriori 6 anni. Il canone annuale è stabilito in € 24.288,00.

## LOTTO A2

### Piena proprietà.

Trattasi di porzione di complesso industriale.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati - Fg. 15**

**mapp. 48, sub. 11**, Categoria D/7, Rendita 20.118,00 euro.

Detto immobile era sino al 2024 così identificato catastalmente:

- N.C.T. mapp. 48, Categoria D/1, Classe - ; Consistenza - ; Rendita 15.586,67 Euro.

## LOTTO B

**1/1 di nuda proprietà** (usufrutto in capo a soggetto nato nel 1929).

Trattasi di palazzina adibita a salone espositivo e abitazioni.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati - Fg. 15**

**mapp. 48, sub. 1**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 96mq, Rendita 148,74 euro

**mapp. 48, sub. 2**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 151mq, Rendita 233,95 euro

**mapp. 48, sub. 3**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9,5 vani, Rendita 735,95 euro

**mapp. 48, sub. 4**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 12,0 vani, Rendita 1.890,23 euro

**mapp. 48, sub. 5**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,0 vani, Rendita 464,81 euro

**mapp. 48, sub. 6**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 11,0 vani, Rendita 852,15 euro

Detti immobili erano sino al 2024 così identificati catastalmente:

CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 15

- N.C.T., mapp. 267, sub. 10, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita 1.260,16 euro.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 11, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. Totale = 169 mq, Totale escluse aree scoperte: 169 mq, Rendita 426,08 euro.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 12, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Sup. Totale = 117 mq, Totale escluse aree scoperte: 117 mq, Rendita 503,55 euro.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup. Totale = 107 mq, Totale escluse aree scoperte: 107 mq, Rendita 464,81 euro.

I mappali 267/12 e 267/13 rappresentano due unità abitative distinte recentemente ristrutturate e di fatto fuse in un unico appartamento.

- N.C.T., mapp. 267, sub. 14, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita 464,81 euro.

Si segnala che gli appartamenti sono utilizzati da terzi e che non si sono rilevati contratti di affitto in essere.

Il complesso è stato realizzato nell'arco temporale che parte dagli anni '60 sino agli anni '90 ed inizio 2000.

Nella parte sud del compendio è presente in copertura un impianto fotovoltaico (18,27 KWp + 18,27 KWp) installato nel 2009.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.



Visto l'art. 107 della L.F., il curatore propone la cessione del complesso immobiliare secondo la procedura come di seguito descritta.

## **1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1.A) La vendita avverrà a cura del notaio dott. Alessandra Casini, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE) come da modalità indicate al successivo punto 2.
- 1.B) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inherente e presentarsi presso lo studio del Notaio dott. Alessandra Casini, per la stipula dell'atto di vendita.
- 1.C) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- 1.D) **Tutte spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- 1.E) 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.

## **2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a Brescia in Via San Zeno 99/A - Palazzina "A" presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 19 GENNAIO 2026.**

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno OBBLIGATORIAMENTE essere allegati alle offerte:

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora nella busta venisse inserita un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti

documenti all'ANPE entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione).

Per i cittadini stranieri: è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;

- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento n. 34/2020” pari al 10% del prezzo offerto** e fotocopia dello stesso.

### 3 - MODALITÀ DELLA VENDITA

3.A) prezzo base di vendita pari a

**LOTTO UNICO (composto dai Lotti A1, A2 e B): €. 1.750.000,00 pari all'offerta irrevocabile d'acquisto già a mani della curatela fallimentare;**

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

3.B) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio dott. Alessandra Casini presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive a Brescia in Via San Zeno 99/A - Palazzina "A", alle ore 11:00 e seguenti del **giorno 21 GENNAIO 2026**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) l'orario in cui verrà bandita l'asta.

3.C) In caso di unica offerta si procederà alla aggiudicazione.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con **rilancio minimo obbligatorio di €. 17.500,00**;

Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima;

3.D) in caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

3.E) entro **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a **“Fallimento n. 34/2020”** da consegnare al Curatore, dott. Giorgio Salvinelli (Via Paolo VI n.1 a Sarezzo (BS) - 0308901170).

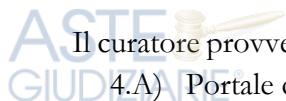
**Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**

3.F) il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F., ed ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F.; il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

3.G) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio dott.ssa Alessandra Casini, previa autorizzazione del G.D.;

3.H) **per la visita agli immobili** oggetto del presente avviso di vendita contattare il curatore dott. Giorgio Salvinelli (Via Paolo VI n.1 a Sarezzo (BS) - 0308901170).

#### **4 - PUBBLICITÀ**



Il curatore provvederà almeno 30 giorni prima della data della vendita a rendere pubblica la stessa tramite:

- 4.A) Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 4.B) pubblicazione sulle testate giornalistiche Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto 4.C);
- 4.C) pubblicità telematica sui siti www.astejudiziarie.it e www.bresciaonline.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 4.D) notifiche di legge.



Il Curatore Fallimentare  
Dott. Giorgio Salvinelli

