

Ministero delle Imprese e del Made in Italy
Divisione VI – Liquidazione coatta amministrativa degli Enti Cooperativi

Liquidazione coatta: Società Coop.va Consorzio Bresciano per l'Edilizia Economico Popolare
Commissario Liquidatore: rag. Gianpaolo Magnini



Avviso di vendita senza incanto

Primo esperimento

Il sottoscritto rag. Gianpaolo Magnini in qualità di commissario liquidatore della società “Consorzio Bresciano per l’Edilizia Economico Popolare – Società Cooperativa in liquidazione” con sede in Brescia nominato con decreto ministeriale n. 262/2022 del 1 ottobre 2022,

premesso

che con provvedimento ministeriale del 20 novembre 2025 prot. 0262783 del 11 dicembre 20205 è stato autorizzato ad indire un primo tentativo di vendita senza incanto dell’unico lotto sotto descritto:

Lotto unico

Quota di 1000/1000 della piena proprietà degli immobili individuati al Catasto Terreni del comune censuario ed amministrativo di Ghedi (BS) con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
36	185		SEMIN IRRIG	01	268	R.D. Euro: 2,56 (*) R.A. Euro: 2,15
36	204		SEMIN IRRIG	01	92	R.D. Euro: 0,88 (*) R.A. Euro: 0,74
36	205		SEMIN IRRIG	01	72	R.D. Euro: 0,69 (*) R.A. Euro: 0,58
36	207		SEMIN IRRIG	01	1400	R.D. Euro: 13,38 (*) R.A. Euro: 11,21
36	212		REL ACQ ES		65	R.D. Euro: R.A. Euro:
36	215		REL ACQ ES		45	R.D. Euro: R.A. Euro:
36	218		SEMIN IRRIG	01	1259	R.D. Euro: 9,43 (*) R.A. Euro: 10,08

Sommaria descrizione dei beni

Trattasi di aree edificabili comprese nel Piano Particolareggiato relativo ai compatti “7/8 LOTTO 11/A” destinate all’edilizia popolare convenzionata, site nel Comune di Ghedi (BS), Via Giovanni Falcone, oggetto di Convenzione Urbanistica con il detto Comune, trascritta a Brescia in data 24.04.2008, ai nn.18948/11598 e successive modificazioni.

Le aree in esame si trovano alla periferia sud-ovest del centro abitato di Ghedi, comune di primaria importanza della provincia di Brescia (circa 18.500 abitanti), dal cui capoluogo dista circa km 20 (considerando i centri storici).

L'area in esame è inserita in una zona di recente sviluppo che risulta urbanizzata e dotata delle consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonica, ecc.) che sono presenti a confine, o comunque in prossimità del lotto, alle quali ovviamente devono essere ancora eseguiti gli allacci.

La destinazione principale e prevalente dell'area prevista è quella residenziale.

La superficie del lotto viene indicata nell'atto di provenienza coincidente con quella catastale e quindi pari a mq 3.201, mentre la potenzialità edificatoria definita è di mq 2.054 di s.l.p. (superficie linda di pavimento).

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'arch. Giuseppe Milanesi allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Si invitano quindi gli eventuali interessati a far pervenire offerte d'acquisto del suindicato lotto immobiliare secondo le seguenti regole:

1) Condizioni della vendita

- a) La vendita avverrà a cura del Notaio Giovan Battista Calini, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso lo studio dello stesso come indicato al successivo punto 2.
- b) Le offerte costituiscono impegno inderogabile ed irrevocabile di acquisto nei termini e alle condizioni indicate nel presente bando di gara; in caso di inadempimento, la procedura tratterà la cauzione versata a titolo di penale.
- c) 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. Giovanni Battista Calini, per la stipula dell'atto di vendita.
- d) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Commissario liquidatore richiederà al competente Ministero, ai sensi dell'art. 5 Legge 400/1975, l'autorizzazione per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.
- e) **Tutte le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di IVA, imposta di registro, spese notarili, formalità presso la Conservatoria, **saranno esclusivamente a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente e contestualmente all'atto di vendita**, così come le **spese inerenti le cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni**.
- f) 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 ed in particolare le disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., ad **esclusione dell'art. 572, comma 3, c.p.c.**.

2) Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Giovan Battista Calini in Brescia Piazza Monsignor Almici 23, **entro le ore 12.00 del giorno 24 febbraio 2026**.

Sulla busta dovrà essere indicata la dicitura "Liquidazione Coatta Consorzio Bresciano per l'Edilizia Economico Popolare – Società Cooperativa in liquidazione – Offerta lotto unico", il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il Notaio o suo incaricato indicherà la data e l'orario di deposito dell'offerta. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'acquirente è una società l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;

2) sommaria descrizione del complesso immobiliare per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;

3) espressa dichiarazione di ben conoscere i beni, nonché la relativa perizia, e che gli stessi saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di ritenerli idonei all'uso che intende farne esonerando la Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia;

4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore di perizia pari a **Euro 342.000,00**, e i termini di versamento dello stesso;

5) assegno circolare non trasferibile intestato a "**LCA Cons. Bresciano Edilizia Economico Pop**" dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

6) assegno circolare non trasferibile intestato a "**LCA Cons. Bresciano Edilizia Economico Pop**" per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimenti posti interamente a carico dell'aggiudicatario;

7) impegno a stipulare atto notarile di cessione entro 60 giorni dall'aggiudicazione con contestuale pagamento del saldo del prezzo e dei relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto di acquisto;

8) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

9) marca da bollo da € 16,00, fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e dello stato civile o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'offerente ovvero visura camerale aggiornata se trattasi di una società con i documenti del legale rappresentante e/o del soggetto munito dei necessari poteri di firma per il compimento di atti di straordinaria amministrazione e copia dell'atto con il quale gli vengono attribuiti i necessari poteri;

10) il consenso espresso dell'interessato al trattamento dei dati personali ai sensi della vigente normativa.

3) Modalità della vendita

a) il prezzo base di vendita sarà pari a **Euro 342.000,00** oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

b) l'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Giovan Battista Calini presso il suo studio in Brescia Piazza Monsignor Almici 23, **alle ore 14,00 del giorno 25 febbraio 2026**; in caso di unica offerta irrevocabile di acquisto valida entro i termini sopra indicati, 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 entro il tempo di 60 secondi pari al **5% del miglior prezzo offerto**.

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 presso lo studio del Notaio;

c) il criterio di aggiudicazione dell'immobile è rappresentato esclusivamente dal prezzo più alto offerto;

d) le offerte di acquisto dovranno essere presentate come da punto 2). In caso di mancata presentazione degli offerenti all'asta i beni saranno ugualmente aggiudicati in base ai criteri indicati precedentemente;

e) entro **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a "**LCA Cons. Bresciano Edilizia Economico Pop**" da consegnare al Commissario liquidatore, rag. Gianpaolo Magnini, presso il suo studio in Brescia, via Aldo Moro 13 (tel. 030.3550600 – mail g.magnini@lbapro.it) ovvero mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a "LCA Cons. Bresciano Edilizia Economico Pop", codice IBAN: IT 26 P 05696 11202 000004988X39;

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

f) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Giovanni Battista Calini.

g) le spese relative al trasferimento della proprietà sono a carico dell'acquirente.

4) Pubblicità

Il Commissario liquidatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) pubblicazione sulla "Giornale di Brescia" di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto 2);
- 2) pubblicità telematica sui siti pvp.giustizia.it e 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, 23 dicembre 2025

Il Commissario liquidatore
rag. Gianpaolo Magnini

