TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.32/2025
Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: dott. Marco Passantino Negroni

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I ESPERIMENTO

Soggetto specializzato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia
Gestore della vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia
Portale del Gestore: https://ivgbrescia.fallcoaste.it/
Udienza di vendita: inizio gara 28 gennaio 2027, ore 15:00
termine gara 29 gennaio 2027, ore 15:00

****

Il sottoscritto dott. Marco Passantino Negroni, nominato Liquidatore della procedura di liquidazione in epigrafe con sentenza n.32/2025 del Tribunale di Brescia del 25.2.2025, in esecuzione del relativo programma di liquidazione e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale Soggetto specializzato alla vendita attesa l'autorizzazione 8.4.2026 del Tribunale di Brescia, pone in vendita:

LOTTO 1

Piena proprietà di una unità immobiliare in Comune di **VILLANUOVA SUL CLISI (BS).**

Trattasi di immobile realizzato negli anni '70 e adibito a seconda casa, ubicato in zona montana nel Comune di Villanuova sul Clisi (BS), in Via Monte Covolo e si colloca all'interno di area boschiva di proprietà esclusiva. Il fabbricato presenta le caratteristiche tipologiche dello chalet montano ed è inserito in contesto boschivo con posizione riservata. All'esterno è presente un'ampia corte esclusiva pianeggiante, in parte pavimentata e in parte sistemata a prato.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate in legno con manto in tegole e gronde in legno. Le facciate risultano intonacate; le aperture sono dotate di ante in legno di colore marrone. La legnaia presenta saracinesca in alluminio di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in PVC marrone con vetrocamera; l'accesso alla legnaia è costituito da serramento in ferro grigio chiaro con vetro semplice. L'unità è composta da cucina-soggiorno con ampio camino, camera matrimoniale, piccolo disimpegno, bagno (lavabo, wc, bidet, doccia con box) e ampio ripostiglio ad uso legnaia. Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento mediante camino e stufa a legna; impianto elettrico; impianto idrico-sanitario con dotazioni ordinarie; boiler elettrico per acqua calda

sanitaria; serbatoio esterno per l'approvvigionamento idrico.
Complessivamente l'immobile, sia esternamente che internamente, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Il tutto è censito nel Comune di VILLANUOVA SUL CLISI (BS), come segue:
- **Catasto Fabbricati, Sez. NCT, Foglio 14, mappale 3103 Via Monte Covolo piano T Cat. A/3, Classe 5, vani 4,5, Superficie Catastale Totale 105 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 78 mq**, Rendita € 183,60;
- **Catasto Terreni, Foglio 14, mappale 539, bosco ceduo, Classe 2, Superficie 3536 mq**, R.D. € 8,22, R.A. € 0,37;
- **Catasto Terreni, Foglio 11, mappale 551, bosco ceduo, Classe 2, Superficie 4990 mq**, R.D. € 11,60, R.A. € 0,52;
- **Catasto Terreni, Foglio 14, mappale 844, bosco ceduo, Classe 2, Superficie 5953 mq**, R.D. € 13,84, R.A. € 0,61;
- **Catasto Terreni, Foglio 14, mappale 857, bosco ceduo, Classe 2, Superficie 11153 mq**, R.D. € 25,92, R.A. € 1,15.

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa di seguito riportati:
Foglio 14 Mappale 3103: a nord mappale 857, ad est mappale 856, a sud altro mappale, ad ovest mappale 844;
Foglio 14 Mappale 539: a nord mappale 617, ad est mappale 844, a sud altro mappale, ad ovest mappale 551;
Foglio 11 Mappale 551: a nord mappali 613 e 617, ad est mappale 539, a sud altro mappale, ad ovest mappale 552;
Foglio 14 Mappale 844: a nord mappali 617 e 620, ad est mappale 857 e 3103, a sud altro mappale, ad ovest mappale 539;
Foglio 14 Mappale 857: a nord mappali 622, 627, 629 e altro, ad est mappale 856, a sud mappale 3103, ad ovest mappale 844.
Il tutto è meglio identificato e descritto nella PERIZIA ESTIMATIVA *in data 22.2.2026* dell'ing. Maria Pea allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Provenienza
Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto all'esito di ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Brescia in data 26.7.2022, rep. 13984, trascritta a Salò (BS) il 27.10.2023 ai nn.7045/5441, rettificata con note trascritte il 29.12.2023 ai nn. 8653/6719 ed il 18.4.2024 ai nn.2543/2038.

Stato di occupazione degli immobili
Il bene immobile è libero e non occupato da terzi.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale
Il perito incaricato nella PERIZIA ESTIMATIVA in data 22.2.2026 ha dichiarato:

- quanto alla *IDENTIFICAZIONE CATASTALE*
"Dalla documentazione catastale acquisita e dal sopralluogo effettuato risulta la sostanziale corrispondenza dei dati catastali allo stato di fatto dell'immobile.
Si rileva tuttavia una difformità planimetrica consistente nell'assenza delle pareti divisorie che delimitavano il ripostiglio, la cui superficie risulta attualmente inglobata nella zona giorno. Tale circostanza dovrà richiedere aggiornamento catastale.
Con riferimento ai terreni identificati come bosco ceduo, i dati catastali risultano coerenti con quanto rilevato in loco.
La presente verifica ha natura documentale e ricognitiva ai soli fini estimativi e non costituisce attestazione di conformità catastale ai fini notarili."

- quanto ai *VINCOLI*
"La proprietà immobiliare ricade nei seguenti ambiti:
Azzonamento:
Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%
Fattibilità geologica:
Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%
Sensibilità paesistica:
Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%
Vincoli:
Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100%
Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%
Vincolo idrogeologico: 100%
Inoltre, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione. Non vi sono in corso cause passive e attive."

- quanto a *REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA*
"Visto l'art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; visto il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Villanuova sul Clisi n. 5 del 4 febbraio 2010, pubblicato sul BURL n.23 del 09.06.2010; vista la I

Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 8 del 02 maggio 2013, pubblicata sul BURL n. 31 del 31 luglio 2013; vista la II 14Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 23 del 25 settembre 2014, pubblicata sul BURL n. 53 del 31.12.2014; vista la III Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 15 del 26 aprile 2016, pubblicata sul BURL n. 25 del 22.06.2016; vista la IV Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 15 del 27 novembre 2018, pubblicata sul BURL n. 11 del 13.03.2019; si dà atto che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, i terreni distinti catastalmente alla sezione NCT foglio 11 mappale n. 551 e foglio 14 mappali n. 3103-539-844-857 di questo Comune risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Fg. 11 mappale 551

Azzonamento:
Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%
Fattibilità geologica:
Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%
Sensibilità paesistica:
Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SESIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%
Vincoli:
Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100% Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%
Vincolo idrogeologico: 100%

Fg. 14 mappale 539

Azzonamento:
Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%
Fattibilità geologica:
Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%
Sensibilità paesistica:
Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%
Vincoli:
Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100% Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g.
D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%
Vincolo idrogeologico: 100%

Fg. 14 mappale 844

Azzonamento:
Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%

Fattibilità geologica:
Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei
versanti: 100%
Sensibilità paesistica:
Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%
Vincoli:
Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100% Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%
Vincolo idrogeologico: 100%

Fg. 14 mappale 857

Azzonamento:
Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%
Fattibilità geologica: Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%
Sensibilità paesistica:
Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%
Vincoli:
Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100% Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%
Vincolo idrogeologico: 100%

Fg. 14 mappale 3103

Azzonamento:
Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%
Fattibilità geologica:
Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%
Sensibilità paesistica:
Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%
Vincoli:
Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100% Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%
Vincolo idrogeologico: 100%

Il compendio immobiliare oggetto di accertamento ricade, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Villanuova sul Clisi, in ambito classificato come "Area di Salvaguardia", disciplinato dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
Tale classificazione individua porzioni di territorio caratterizzate da elevato

valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, alle quali il Piano attribuisce una funzione prioritaria di tutela e conservazione. In particolare, il PGT qualifica come aree di salvaguardia quegli ambiti che, pur non essendo particolarmente rilevanti dal punto di vista della produttività agricola, presentano una sensibilità paesaggistica alta o molto alta, come risultante dallo studio paesistico allegato al Piano.

Dal punto di vista urbanistico, queste aree sono equiparate alle zone agricole ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Ciò significa che si applica la disciplina tipica delle aree agricole e, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, trovano applicazione le disposizioni dell'art.60 della Legge Regionale 12/2005. In termini sostanziali, il diritto di proprietà è conformato da regole che privilegiano la conservazione del territorio e limitano l'incremento del carico insediativo.

L'Area di Salvaguardia non è un ambito destinato a sviluppo o trasformazione urbanistica, bensì una zona nella quale l'obiettivo primario è la permanenza dello stato dei luoghi. Ne consegue che:

- *non è attribuito alcun indice edificatorio residenziale autonomo;*
- *non è consentita nuova edificazione residenziale indipendente dall'esistente;*
- *sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con la tutela ambientale e paesaggistica o con*

l'eventuale funzione agricola.

Con riferimento al caso in esame, il fabbricato residenziale ad uso seconda casa, tipologicamente configurato quale chalet montano, costituisce edificio legittimamente esistente all'interno dell'ambito. Esso mantiene la propria destinazione abitativa, ma non genera alcuna ulteriore capacità edificatoria sul lotto. Gli interventi consentiti sono pertanto quelli sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), sempre nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche, delle distanze minime inderogabili previste dal D.M. 1444/1968 e delle norme civilistiche sui rapporti di vicinato.

Le aree pertinenziali caratterizzate da bosco ceduo hanno invece natura agricolo-forestale e non possiedono autonoma capacità edificatoria. Esse possono essere utilizzate esclusivamente per finalità silvo-colturali o di conservazione ambientale, restando esclusa qualsiasi trasformazione che comporti nuova edificazione o incremento del carico urbanistico.

In sintesi, l'inserimento del compendio in Area di Salvaguardia comporta un regime urbanistico stabile e permanente che limita le possibilità di trasformazione alla sola conservazione dell'esistente e all'eventuale funzione agricola. Non sono consentite dinamiche espansive di tipo residenziale.

Tale inquadramento incide direttamente sulle potenzialità edificatorie del bene e, conseguentemente, assume rilevanza anche sotto il profilo estimativo, in

quanto condiziona in modo strutturale le possibilità di valorizzazione futura dell'immobile."

- quanto a *PRATICHE EDILIZIE*
"- Concessione in Sanatoria n. 39 del 23.05.1994;
- Permesso di Costruire Gratuito Prot. Registro Costruzioni n. 7 del 15.02.2008 inerente alla sistemazione morfologica area esterna di fabbricato residenziale esistente e consolidamento scarpata;
- Permesso di Costruire Gratuito n. 2010/016/0/PE del 25.11.2011 inerente all'esecuzione di parziale pavimentazione esterna a fabbricato residenziale esistente.
Dall'analisi della documentazione edilizia reperita e dal sopralluogo effettuato è emersa una lieve difformità interna rispetto ai titoli abilitativi assentiti.
La destinazione d'uso residenziale risulta coerente con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, nonché con la classificazione catastale.
In sede di sopralluogo è stata riscontrata la demolizione delle pareti interne del locale originariamente destinato a ripostiglio, con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni.
Le opere rilevate consistono nella rimozione di tramezze interne non strutturali, senza incremento di superficie o volume. Sulla base della documentazione esaminata e nei limiti della verifica svolta ai fini estimativi, tali interventi appaiono riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria e risultano, in linea generale, suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, salvo diversa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
Ai soli fini della presente stima, si quantificano i costi necessari per la regolarizzazione come segue:
- sanzione amministrativa: € 1.000,00
- compenso tecnico pratica edilizia in sanatoria: € 1.200,00
- diritti di segreteria € 100,00
- pratica Docfa e tributi catastali € 400,00
TOTALE € 2.700,00
La presente verifica è svolta ai soli fini estimativi, su base documentale e ricognitiva, e non costituisce attestazione di conformità urbanistico-edilizia né catastale ai fini notarili, né
certificazione dello stato legittimo ai sensi della normativa vigente."

Formalità, vincoli e oneri rilevanti
Dalla relazione notarile 25.6.2026 del notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Salò – Territorio dell'Agenzia delle Entrate

risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione:
a) ordinerà la cancellazione:
- iscrizione n.8758/1897 del 29.12.2010 di ipoteca giudiziale;
- iscrizione n.401/701 del 18.1.2011 di ipoteca giudiziale;
- iscrizione n.2313/457 del 18.4.2011 di ipoteca giudiziale;
- trascrizione n.683/512 del 2.2.2012 di verbale di pignoramento;
- trascrizione n.3924/2999 del 16.6.2025 di sentenza di apertura liquidazione controllata.
Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 24.6.2026.
Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 24.6.2026 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita
La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Quota valore di mercato	**€ 84.880,00**
Prezzo Base (= valore di mercato ridotto del 15%):	**€ 72.148,00**
<u>Offerta Minima</u> (valida=Prezzo Base ridotto del 25%):	**€ 54.111,00**
Rilancio Minimo Obbligatorio:	**€ 1.000,00**

<u>LOTTO 2</u>

Piena proprietà di un immobile a destinazione commerciale (negozio) sito nel Comune di **ROE' VOLCIANO (BS)**, in zona centrale della Frazione Tormini, con accesso da Via Gioachino Rossini ai civici n. 22 e n. 22A.
Trattasi di immobile posto al piano terra, disposto con due distinti ingressi, di cui uno dotato di vetrina con affaccio diretto su Via Gioachino Rossini idonea a garantire visibilità commerciale; l'altro accesso risulta di tipo pedonale ordinario e non presenta esposizione vetrinata sulla pubblica via.
L'unità immobiliare è inserita all'interno di un fabbricato, realizzato a fine anni '60, a prevalente destinazione residenziale/commerciale, sviluppato su due piani fuori terra oltre a piano interrato.
Il complesso edilizio risulta composto da un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo serviti da vano scala centrale comune e da due unità commerciali ubicate al piano terra.
Al piano interrato è presente una cantina comune, mentre esternamente il fabbricato è dotato di un'ampia corte comune, in parte pavimentata e in parte sistemata a cemento/ghiaia, destinata a spazi di manovra e accesso alle unità.

Il fabbricato, in buone condizioni di manutenzione, è realizzato con struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con manto in tegole e gronde in calcestruzzo armato. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate; le aperture esterne sono dotate di tapparelle in PVC di colore grigio chiaro, mentre gli ingressi sono costituiti da serramenti in PVC di colore marrone con vetrocamera.
L'unità commerciale è composta da due locali principali tra loro separati, oltre a un piccolo disimpegno dotato di lavabo e a un servizio igienico completo di vaso.
Sono installati i seguenti impianti: impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano con radiatori in ghisa dotati di contacalorie; impianto elettrico; impianto idrico-sanitario con dotazioni ordinarie; boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto di aspirazione.
Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

Il tutto è censito nel Comune di ROE' VOLCIANO (BS), come segue:
- **Catasto Fabbricati, Sez. NCT, Foglio 6, mappale 2645 subalterno 1** Via Gioachino Rossini piano T Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 32 mq, Superficie Catastale Totale 40 mq, Rendita € 408,21.
Nello specifico, la proprietà in oggetto presenta i confini, come da mappa di seguito riportati:
Foglio 6 Mappale 2645 subalterno 1: a nord unità immobiliare di altra proprietà, vano scala comune agli altri subalterni, corte comune e oltre mappale 5771 ad est corte comune e oltre Via Gioachino Rossini, a sud corte comune e oltre mappale 2953, ad ovest unità immobiliare di altra proprietà, vano scala comune agli altri subalterni e oltre corte comune.
Il tutto è meglio identificato e descritto nella PERIZIA ESTIMATIVA *in data 22.2.2026* dell'ing. Maria Pea allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Provenienza
Detto bene è pervenuto alla parte istante del procedimento in oggetto all'esito di ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Brescia in data 26.7.2022, rep. 13984, trascritta a Salò (BS) il 27.10.2023 ai nn.7045/5441, rettificata con note trascritte il 29.12.2023 ai nn. 8653/6719 ed il 18.4.2024 ai nn.2543/2038.

Stato di occupazione degli immobili
Il bene immobile è libero e non occupato da terzi.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale
Il perito incaricato nella PERIZIA ESTIMATIVA in data 22.2.2026 ha dichiarato:

- quanto alla *IDENTIFICAZIONE CATASTALE*
"Dalla documentazione catastale acquisita e dal sopralluogo effettuato risulta la sostanziale corrispondenza dei dati catastali allo stato di fatto dell'immobile.
Si rileva tuttavia una difformità planimetrica consistente nell'assenza delle pareti divisorie che delimitavano il ripostiglio, la cui superficie risulta attualmente inglobata nella zona giorno. Tale circostanza dovrà richiedere aggiornamento catastale.
Con riferimento ai terreni identificati come bosco ceduo, i dati catastali risultano coerenti con quanto rilevato in loco.
La presente verifica ha natura documentale e ricognitiva ai soli fini estimativi e non costituisce attestazione di conformità catastale ai fini notarili."

- quanto ai *VINCOLI*
"La proprietà immobiliare ricade nei seguenti ambiti:
Azzonamento:
Ambiti territoriali - SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche: 0.0%
Ambiti territoriali - TR1 - Tessuto urbano ad alta densità: 93.9%
Fattibilità geologica:
Classe di fattibilità geologica - Classe 2a: 100%
Sensibilità paesistica:
Classi di sensibilità paesistica - sensibilità bassa: 100%
Vincoli:
Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971 -Centri edificati: 100%
Inoltre, non risultano gravare sull'immobile vincoli o oneri di natura condominiale né vincoli di
destinazione d'uso. Non sono pendenti cause attive o passive.
L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da sette unità complessive; tuttavia, non è costituito un condominio formalmente organizzato, non è nominato alcun amministratore e non risulta predisposta tabella millesimale di ripartizione delle proprietà.
Le spese relative alle utenze comuni vengono ripartite in parti uguali tra i comproprietari.
Non risultano deliberate spese straordinarie non ancora scadute o insolute, né per l'anno solare in corso né per quello precedente."

- quanto a *REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA*
"Visto l'art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno

2001, n. 380; visto il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Roè Volciano n. 3 del 21 gennaio 2009, pubblicato sul BURL n.18 del 08.05.2009;·vista la I Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 2 del 01 aprile 2015, pubblicata sul BURL in data 15.07.2015;·vista la II Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 46 del 14 dicembre 2017, pubblicata sul BURL in data 09.05.2018;·vista la deliberazione del C.C. n. 44 del 23 ottobre 2024 "Esame ed adozione della variante generale alle norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente", ai sensi dell'art.13 della L.R. n.12/2005; si dà atto che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, il terreno distinto catastalmente al foglio 6 mappale 2645 di questo Comune risulta avere la seguente
destinazione urbanistica:

Fg. 6 mappale 2645

Azzonamento:
Ambiti territoriali - SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche: 0.0%
Ambiti territoriali - TR1 - Tessuto urbano ad alta densità: 93.9%
Fattibilità geologica:
Classe di fattibilità geologica - Classe 2a: 100%
Sensibilità paesistica:
Classi di sensibilità paesistica - sensibilità bassa: 100%
Vincoli:
Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971 -Centri edificati: 100%
L'immobile oggetto di valutazione ricade nell'ambito "TR1 – Tessuto urbano consolidato ad alta densità" disciplinato dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Comune di Roè Volciano. In tale ambito sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, per quanto compatibili con l'art. 3 del D.P.R. 380/2001; gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento.
La destinazione d'uso principale è residenziale; sono ammesse destinazioni complementari quali artigianato di servizio, esercizi commerciali di vicinato, attività direzionali, ricettive, di ristorazione
e ristoro, attività per il benessere della persona e servizi privati, mentre risultano escluse le attività agricole, industriali e artigianali produttive, nonché le medie strutture di vendita (salvo quelle già insediate alla data di adozione del Piano delle Regole). È consentito l'ampliamento degli edifici
esistenti nella misura massima di 0,20 m^3/m^2 di densità fondiaria, indipendentemente dal volume preesistente, purché tale facoltà non sia già

stata utilizzata in attuazione del previgente PRG. L'altezza non può superare quella massima preesistente e deve comunque rispettare le disposizioni del D.M. 1444/1968; le distanze minime sono fissate in misura non inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiori a m 5,00 dai confini e dalle strade, mentre tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere garantita una distanza non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a m 10,00, con possibilità di costruzione in aderenza tra pareti prive di aperture e, nei casi consentiti, costruzione a confine previo accordo tra le proprietà o in presenza di edifici in linea. In caso di mutamento di destinazione d'uso con insediamento di nuove attività tra quelle ammesse (artigianali di servizio, commerciali di vicinato, direzionali, ricettive o di ristorazione), è previsto l'obbligo di cessione o monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 15.1 delle NTA, al fine di garantire adeguata dotazione di servizi pubblici. Sono inoltre ammessi fabbricati accessori a servizio della residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie), esterni al perimetro dell'edificio principale, nel rispetto del volume complessivamente consentito nell'ambito e con superficie lorda massima non superiore a mq 28,00, altezza media interna non superiore a m 2,40, copertura a falda inclinata con manto in coppi e finiture esterne decorose; il rilascio di nuovi titoli edilizi per accessori è subordinato all'eventuale adeguamento di quelli preesistenti alle medesime prescrizioni.
Gli edifici e manufatti storici individuati nelle tavole del Piano delle Regole restano assoggettati alle specifiche disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle Norme di Attuazione.
Dalla verifica degli elaborati del Piano di Governo del Territorio del Comune di Roè Volciano risulta che una porzione del lotto, pari a circa ***0,05 mq****, ricade in ambito "****SP – Servizi ed attrezzature tecnologiche****", area destinata dal Piano delle Regole a impianti e infrastrutture delle reti tecnologiche di pubblico interesse (quali acquedotto, fognatura, energia e simili). Considerata l'estensione del tutto trascurabile della superficie interessata, tale circostanza non comporta effetti*
apprezzabili sotto il profilo urbanistico, funzionale o estimativo dell'immobile oggetto di valutazione."

- quanto a *PRATICHE EDILIZIE*
"- Licenza Edilizia n. 23 del 20.04.1968;
- Licenza Edilizia n. 23 del 03.02.1969;
- Autorizzazione all'Abitabilità del 26.03.1971.
Dall'esame della documentazione edilizia acquisita presso i competenti uffici e dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità rispetto ai titoli abilitativi assentiti.

La destinazione d'uso commerciale risulta coerente con quanto previsto dallo strumento urbanistico
comunale vigente e con la classificazione catastale.
In particolare, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato
autorizzato, la chiusura di una finestra prevista negli elaborati assentiti e una diversa altezza interna conseguente all'abbassamento della quota di calpestio.
Le opere rilevate, valutate nel loro complesso e nei limiti della verifica svolta ai fini estimativi, appaiono riconducibili ad interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo maggiore.
Da interlocuzione informale con l'Ufficio Tecnico Comunale è emersa, in linea generale, la
possibilità di regolarizzazione mediante presentazione di idoneo titolo in sanatoria, subordinatamente alla verifica dei presupposti di legge da parte dell'Amministrazione competente.
Ai soli fini della presente stima, si ipotizzano i seguenti costi per la eventuale regolarizzazione:
- contributo di costruzione in misura doppia, comprensivo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: € 6.000,00
- compenso tecnico per redazione pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00
- diritti di segreteria e marche da bollo € 450,00
TOTALE € 8.450,00
La presente verifica è svolta ai soli fini estimativi, su base documentale e ricognitiva, e non costituisce attestazione di conformità urbanistico-edilizia né catastale ai fini notarili, né
certificazione dello stato legittimo ai sensi della normativa vigente."

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Dalla relazione notarile 25.6.2026 del notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Salò – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione:
a) ordinerà la cancellazione:
- iscrizione n.8758/1897 del 29.12.2010 di ipoteca giudiziale;
- iscrizione n.401/701 del 18.1.2011 di ipoteca giudiziale;
- iscrizione n.2313/457 del 18.4.2011 di ipoteca giudiziale;
- trascrizione n.683/512 del 2.2.2012 di verbale di pignoramento;
- trascrizione n.3924/2999 del 16.6.2025 di sentenza di apertura liquidazione controllata.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 24.6.2026.
Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 24.6.2026 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita
La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Quota valore di mercato	**€ 43.650,00**
Prezzo Base (= valore di mercato ridotto del 15%):	**€ 37.102,50**
Offerta Minima (valida=Prezzo Base ridotto del 25%):	**€ 27.826,87**
Rilancio Minimo Obbligatorio:	**€ 1.000,00**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il Liquidatore propone la cessione del lotto predetto secondo la seguente procedura.

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi per la stipula dell'atto di vendita presso lo studio del notaio che verrà indicato dal liquidatore ovvero dal soggetto specializzato alla vendita.

- 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 risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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

- 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.
Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita.
La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.
L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito ivgbrescia.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.
Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito ivgbrescia.fallcoaste.it.
Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.
Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 030 348410.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della Udienza di vendita: inizio gara, indicata a pagina 1 del presente avviso.

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, residen]a, 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 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 Liquidatore;

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.l'importo totale versato a titolo di cauzione;

9.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

10.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

11.l'indirizzo della casella di posta elettronica per ricevere le comunicazioni previste;

12.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 degli importi della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;
- 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, esclusivamente tramite bonifico bancario di una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia S.p.A.

IBAN: **IT96A0623011203000015540974**
beneficiario: **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG N 32 2025 TRIB BRESCIA**
causale: **cauzione - lotto X** (anziché X indicare 1 o 2)

Il bonifico 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'eventuale offerta pervenuta priva di tale accredito sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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 all'indirizzo http://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://ivgbrescia.fallcoaste.it/. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato alla vendita 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://ivgbrescia.fallcoaste.it/.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

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 la durata di 1 (UNO) giorno, con inizio a decorrere dalla data ed orario dell'Udienza di vendita e termine alla stessa ora del giorno seguente, così come indicato alla pagina 1 del presente avviso di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) 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 soggetto specializzato alla vendita provvederà all'aggiudicazione al termine dell'eventuale 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 Liquidatore 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 alla vendita direttamente al soggetto specializzato alla vendita entro il termine improrogabile di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio che verrà indicato dalla procedura per la stipula dell'atto di vendita. 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 alla 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 di ciascun lotto le imposte dovute, i diritti d'asta (compresa la custodia, nella misura indicata nella seguente tabella riassuntiva) e le spese sostenute per la realizzazione e la gestione della relativa procedura d'asta nella misura che verrà indicata e tutti i costi di trasferimento (compresi quelli notarili, anche eventualmente dell'APE). I suddetti importi dovranno essere versati almeno 10 giorni prima del trasferimento e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.
I predetti diritti d'asta crescono con il prezzo di aggiudicazione di ogni lotto e sono calcolati per fasce (scaglioni) progressive. Ogni fascia è soggetta alla propria percentuale, applicata solo alla parte di prezzo che ricade in quello scaglione.

Prezzo di aggiudicazione del lotto	Diritti d'asta - aliquota
Fino ad € 10.000,00	€ 1.000,00, in misura fissa
Da € 10.000,01 ad € 50.000,00	10%
Da € 50.000,01 ad € 150.000,00	6%
Da € 150.000,01 ad € 750.000,00	4%
Da € 750.000,01 ad € 1.500.000,00	3%
Da € 1.500.000,01 ad € 3.000.000,00	2,5%
Oltre € 3.000.000,00	2%

oltre iva ed accessori di legge, da calcolarsi sui diritti d'asta calcolati così come sopraindicato.
Esempi: se il prezzo di aggiudicazione del lotto è di € 100.000,00, i diritti d'asta si calcolano applicando € 1.000,00 ai primi € 10.000,00, il 10% ai successivi € 40.000,00 ed il 6% agli ultimi ultimi € 50.000,00.
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.

*** *** *** ***

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.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il lotto prenotando la visita tramite il Portale delle Vendita Pubbliche - https://pvp.giustizia.it/pvp/.
Per ulteriori informazioni contattare direttamente il soggetto specializzato alla vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia al tel. 030 348410 e/o visitando il sito internet www.ivgbrescia.com.

PUBBLICITA'

1) Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, su www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it e www.ivgbrescia.com, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie;

2) Notifiche di legge;

3) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, 23 novembre 2026

OCC e Liquidatore
dott. Marco Passantino Negroni
e per esso l'ausiliario
Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia