TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.162/2025
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.163/2025
Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: avv. Paola Agosti

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
III 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 14 gennaio 2027, ore 14:00
termine gara 15 gennaio 2027, ore 14:00

****

Il sottoscritto avv. Paola Agosti, nominato Liquidatore delle procedure di liquidazione in epigrafe con sentenza n.342/2025 del Tribunale di Brescia del 22.9.2025, in esecuzione del relativo programma di liquidazione e successiva integrazione e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale Soggetto specializzato alla vendita attesa l'autorizzazione 24.11.2025 del Tribunale di Brescia, pone in vendita:

LOTTO 1

Intera proprietà di compendio immobiliare di un'azienda florovivaistica composto da serre, un fabbricato destinato a esposizione/vendita/uffici e corte esclusiva in Comune di **Brescia – Via Bose n. 12.**
Il compendio immobiliare è costituito da un insieme di immobili legati all'attività florovivaistica e posto nel Parco Della Cave di Buffalora e San Polo a Brescia in via Bose n.12.
Si sviluppa su una superficie totale di mq 6.975 ed è composto principalmente da serre e da un fabbricato destinato alla vendita/esposizione di prodotti floreali ed utilizzato impropriamente come abitazione.
Il compendio immobiliare di cui sopra puo' avere accesso sia dalla via Bose (anche se non utilizzato) sia dalla pubblica via delle Bettole e successivamente da una strada privata di altra proprietà, identificata al fg 269 con il mappale 194, e gravata quest'ultima da servitù di transito a favore dei mappali 117 e 125 Foglio 269, costituita con atto notaio Zani rep.14923 Raccolta 7819 del 3 aprile 1963 e con atto notaio Zani rep. 21771 racc. 11062 del 10-12-1968.

“corpo A” SERRE IN BUONO STATO

Le serre oggetto di valutazione, indicate con la lettera “A”, costituiscono strutture fisse destinate alla coltivazione florovivaistica realizzate nel 2003 con struttura portante metallica (montanti e archi in acciaio zincato), ancorata al suolo mediante plinti e cordoli in calcestruzzo. Le serre hanno forma pressoche’ quadrata e divise al loro interno in 5 scompartimenti tra loro divisi da pareti in policarbonato ondulato.

Le strutture presentano sviluppo planimetrico a campata multipla, con copertura ad arco e sono organizzate in batterie affiancate e comunicanti, garantendo continuità funzionale agli spazi di coltivazione e lavorazione.

Di seguito si elencano le caratteristiche costruttive:

- Copertura realizzata con telo in pvc trasparente, integrata internamente da teli ombreggianti scorrevoli, finalizzati al controllo dell’irraggiamento solare; all’interno della copertura sono presenti aperture zenitali comandate elettricamente per l’aereazione naturale.
- Tamponamenti perimetrali in policarbonato ondulato semitrasparente
- Presenza di portoni e varchi di accesso carrabili, idonei alla movimentazione interna di mezzi e carrelli
- Superficie interna suddivisa in 5 scompartimenti, quest’ultimi prevalentemente liberi da tramezzature e con ampie campate
- Pavimentazione industriale in calcestruzzo nelle aree di transito e lavoro, con zone dedicate alla coltivazione dotate di piani drenanti e canalizzazioni per la gestione delle acque
- Impianto di illuminazione elettrica a soffitto
- Impianto di ventilazione e aerazione (ventilatori assiali e aperture zenitali)
- Predisposizione e presenza di impianti irrigui e di distribuzione idrica funzionali alla coltivazione
- Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia ubicata nella centrale termica

All’interno delle serre trova luogo:

- Un modulo prefabbricato che contiene 3 locali ad uso ufficio

“corpo B” SERRE CHE NECESSITANO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ALLA COPERTURA

Le serre indicate con la lettera “B” sono serre uguali a quelle descritte alla lettera “A” ma differiscono in quanto hanno subito una grandinata che ha danneggiato gran parte del telo di copertura ed i sottostanti teli ombreggiati.

Quest’ultimo può essere riparato/sostituito considerato che la struttura in acciaio non ha subito danni.

All’interno delle serre trova luogo un locale in muratura adibito a centrale termica.

“corpo C” SERRE IN LATO SUD

Le serre indicate con la lettera “C” sono del tipo a tunnel con sviluppo

longitudinale costituite da struttura portante in acciaio zincato composta da archi curvilinei, montanti verticali e controventature metalliche e appoggio al suolo mediante piedritti metallici infissi nel terreno.
Le strutture risultano accoppiate in più campate.
"corpo D" FABBRICATO DESTINATO ALLA VENDITA E UFFICI AD OGGI UTILIZZATO COME ABITAZIONE
L'immobile, indicato con la lettera "D", consiste in fabbricato indipendente, realizzato in un unico corpo di fabbrica fuori terra, con sviluppo planimetrico prevalentemente rettangolare, libero su tutti i lati e ad oggi utilizzato come residenza, ma autorizzato urbanisticamente come fabbricato adibito a esposizione e vendita di fiori con i locali del piano rialzato destinati al confezionamento/esposizione/vendita e uffici collegati all'attività florovivaistica.
Il fabbricato originario risulta edificato alla fine degli anni '70 ed è stato oggetto di ristrutturazione con ampliamento (non autorizzato urbanisticamente) in epoca successiva riconducibile al periodo 2000/2004.
Il fabbricato risulta realizzato con piano interrato avente muri in c.a., muri del piano rialzato in laterizio portante, solai in laterocemento, gronde in c.a., copertura con muricci e tavelloni e sovrastante manto in tegole.
La copertura è a falde inclinate e manto in tegole.
Il fabbricato si sviluppa su due piani di cui un piano rialzato e un piano seminterrato aerato mediante finestre protette da inferriate.
Nel calcolo della superficie commerciale verrà considerata solo la porzione di fabbricato originario in quanto la porzione in ampliamento non autorizzata dovrà essere demolita.
Nel complesso l'immobile si presenta in stato di conservazione ordinario coerente con l'epoca di costruzione (ristrutturazione complessiva intorno agli anni 2000/2004).

Identificazione catastale
I beni sopradescritti e posti in vendita sono così identiticati:
al Catasto Fabbricati, Comune di Brescia, Sez. NCT, Foglio **269**,
- particella **117**, Via Bose piano T, Cat. D/8, zona censuaria 3, Rendita €10.136,00;
- particella **125**, Via Bose piano S1-T, Cat. A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, zona censuaria 3, Superficie Catastale Totale 202 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 196 mq, Rendita € 619,75;
al Catasto Terreni, Comune di Brescia, Sez. NCT, Foglio **269**,
- particella **117**, qualità orto irrig. di Classe U, Superficie 6.890 mq, R.D. € 201,40, R.A. € 106,75;
oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Confini

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

x Nord: Fosso
x Sud: Fg 269 part. 194
x Est: Fg 269 part 5 e 193
x Ovest: Pubblica via Bose

Pratiche edilizie esaminate dal CTU

- Concessione Edilizia del 28-11-1977 n.7232/76, successiva variante in corso d'opera del 04-11-1980 n.1038/80 e Agibilità del 25-08-1982 riferite al fabbricato per esposizione e vendita ad oggi utilizzato come abitazione *(corpo "D")*
- Autorizzazione Edilizia del 23-12-1988 PG 5018/1988 per realizzazione di nuova copertura di porzione di serre (corpo A) con elementi a tunnel
- Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie n.969/03 del 29-05-2003 PG 10487/03 per ristrutturazione totale delle *serre (corpo A e B)*, successiva DIA per variante in corso d'opera PG 41079/03 per realizzazione di accessori interni destinati a uffici e centrale termica e Certificato di agibilità 27626/04 del 03-09-2004
- Per quanto riguarda le *serre (corpo C)* non e' stata rinvenuta nessuna pratica edilizia.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente – Ambito non urbanizzato –Aree di valore paesistico ambientale - Aree rurali periurbane (NTA art.85a) e inserito nel PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)
- Convenzione Urbanistica: No
- Cessioni diritti edificatori: No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)
- Vincoli ambientali: No
- Vincoli paesaggistici: No

Note particolari

Il compendio immobiliare, secondo il P.G.T. del comune di Brescia, è azzonato come "Aree di Valorem paesistico ambientale" e più precisamente "Aree rurali periurbane" (art. 85.a delle NTA del Piano delle Regole) ed inoltre e' inserito nel "Plis delle cave di Buffalora e S. Polo" (art.87 delle NTA del Piano delle Regole);

Esaminati i titoli autorizzativi si illustrano le difformità riscontrate suddivise per:
1) Difformità legate alle serre "A", "B" e "C"
2) Difformità legate al fabbricato a servizio dell'attività florovivaistica "D"

1) DIFFORMITA' LEGATE ALLE SERRE "corpo A" e "corpo B"

Effettuato un rilievo strumentale delle serre esistenti e confrontato con quanto autorizzato si rileva:

- una leggera differenza planimetrica delle posizioni delle serre rientrante comunque nelle tolleranze costruttive di cui al DPR 380/01
- differenze delle aperture interne delle serre
- modifiche delle dimensioni della centrale termica e modifica disposizione interna del locale fatturazione/deposito/archivio rispetto a quanto autorizzato

2) DIFFORMITA' LEGATE ALLE SERRE "corpo C"

Dall'accesso agli atti presso il comune di Brescia non e' emersa nessuna pratica edilizia che ne abbia autorizzato la costruzione.

Pertanto, sulla scorta delle NTA del pgt vigente, non si ravvisa la conformita' urbanistica con lo strumento vigente e quindi non vi sono gli estremi per poter effettuare la sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e di conseguenza le predette serre andranno rimosse completamente.

3) DIFFORMITA' LEGATE AL FABBRICATO A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA "corpo D"

L'immobile definito "corpo D" e ad oggi utilizzato come abitazione dalla proprieta' e' di fatto stato realizzato nel seguente ordine:

- la parte sud-est e' stata regolarmente autorizzata, con C.E. n. 7232/76 del 28-11-1977 e successiva variante in corso d'opera n. 1038/80 del 04-11-1980, con la destinazione specifica di esposizione/vendita/uffici a servizio dell'attivita' florivivaistica di cui ai corpi "A" e "B"; l'ingombro planimetrico risulta conforme a quanto autorizzato fatte salve alcune differenze rientranti nelle tolleranze costruttive. Tuttavia nel corso degli anni i locali sono stati trasformati in uso abitativo in assenza di idoneo titolo edilizio
- la parte sud-ovest (vedi parte tratteggiata in azzurri nella pianta a pag. 12) e' stata realizzata in ampliamento all'esistente, presumibilmente intorno agli anni 2000/2004, in completa assenza di idoneo titolo edilizio e destinato a locali abitativi in ampliamento a quelli gia' esistenti formando cosi' un'unica abitazione.

Ai sensi dell'art.85 punto a. , delle NTA del pgt vigente, si rileva che "*in queste aree non sono consentite nuove edificazioni*" pertanto l'ampliamento eseguito di cui sopra (considerato urbanisticamente nuova costruzione) non puo' essere sanato e deve essere demolito a spese dell'aggiudicatario.

Inoltre si rileva che "*i cambi di d'uso da destinazione agricola ad altre destinazioni sono consentiti unicamente per gli "edifici di valore storico ed architettonico (art.70), come individuati nella tavola V-PR02, in cui l'attività agricola sia stata dismessa da almeno 3 anni"* , pertanto considerato che l'immobile in oggetto non rientra in tali edifici, pare che il cambio d'uso da agricolo a residenza non sia consentito.

Sono state inoltre riscontrate difformità parziali, della parte autorizzata, nella

posizione di alcune aperture sui prospetti e su alcuni divisori interni, sia al piano rialzato che al piano seminterrato oltre che la realizzazione al piano interrato di alcuni divisori interni in assenza di idonea pratica edilizia.
Le altezze interne dei locali, sia al piano rialzato che al piano seminterrato, risultano conformi a quanto autorizzato, fatte salve le tolleranze costruttive.
La posizione planimetrica dell'edificio risulta conforme allo stato autorizzato, fatte salve le tolleranze costruttive.
In conclusione di seguito si elenca quanto possibile sanare con relativi costi e quanto da rimuovere
con relativi costi che saranno a carico dell'aggiudicatario:
1) Sanatoria (oblazione + spese tecniche):
- Per la sanatoria delle difformita' ai corpi "A" e "B" si prevede di utilizzare l'art.36 bis del Dpr 380/01 ipotizzando un pagamento a titolo di oblazione pari a circa 2.000,00 euro
- Per la sanatoria delle difformita' al corpo "D", per la parte assentita, si prevede sempre l'utilizzo dell'art. 36 bis del Dpr 380/01 ipotizzando un pagamento a titolo di oblazione pari a circa 2.000,00 euro
- Prestazioni tecniche per l'affidamento e la presentazione delle pratiche suesposte a tecnico abilitato circa 4.000,00 euro
- Pertanto per una somma complessiva di 8.000,00 euro (2.000 + 2.000 + 4.000)
2) Le opere di demolizione dell'ampliamento abusivo del corpo "D", a cura e spese dell'aggiudicatario sono stimabili in circa 23.500,00 euro.
3) Le opere di rimozione dell'intero "corpo C" , considerando anche la vendita delle parti in acciaio che verranno rimosse, puo' essere stimato in € 3.000,00.

Il CTU, in ordine alla **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**, ha dichiarato la *NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione* e le difformità della stessa rispetto alla originaria costruzione. Ai fini della presente perizia si considera approssimativamente un costo pari a 8.000,00 euro compreso di sanzione amministrativa e onorario per redazione di idonea pratica edilizia da affidare a tecnico abilitato per sanare quanto possibile. Le opere non sanabili andranno rimosse.

Note del CTU:

Nota 1**:**

Le due schede catastali raffigurano separatamente le serre e l'abitazione; come però esposto nell'analisi tecnico-urbanistica, si evidenzia che di fatto, l'abitazione accatastata e rilevata sul posto, dovrebbe essere un fabbricato dedicato alla confezione-esposizione e vendita dei prodotti coltivati nelle serre e pertanto andrebbe accatastato nella stessa scheda delle serre in categoria D/8. Inoltre la scheda raffigurante le serre andrebbe corretta per alcune imperfezioni.

Nota 2**:**
L'estratto mappa raffigurante, al fg 269, i fabbricati eretti sui mappali 117 e 125, riporta erroneamente la sagoma della vecchia scheda catastale prot. 4307 del 26-7-79 mentre invece dovrebbe riportare la sagoma rappresentata dalla vigente scheda catastale .
Per sistemare tale incongruenza è necessario redigere un tipo mappale di rettifica.
Nota 3**:**
La somma complessiva da sostenere per sistemare le imprecisioni riscontrate è di 2.500,00 euro per la nuova scheda è di 1.500,00 per la rettifica dell'estratto mappa e quindi per un totale di 4.000,00 euro
Nota 4:
Vi e' un errore nella banca dati catastali in quanto il mappale 117 del fg 269, che e' regolarmente censito al catasto fabbricati, dovrebbe risultare al catasto terreni come un ente urbano, mentre invece risulta ancora orto irriguo. Tale incongruenza si e' trasferita anche all'atto di provenienza. Sara' cura del notaio che sottoscrivera' il passaggio all'aggiudicatario decidere la modalita' migliore per correggere l'incongruenza rilevata.

Il CTU, in ordine alla **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**, ha dichiarato la *NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile* per le motivazioni indicate nella pagina precedente. Si considera approssimativamente un costo pari a 4.000,00 euro compreso oneri catastali e onorario per redazione di aggiornamento catastale da affidare a tecnico abilitato.

Stato di possesso
Da quanto emerso durante il sopralluogo gli immobili oggetto di perizia risultano occupati dal legittimo proprietario con la propria ditta.
L'agenzia delle Entrate conferma tramite dichiarazione che Non esistono contratti di affitto con soggetti terzi.

Il tutto come meglio identificato e descritto nel RAPPORTO DI VALUTAZIONE 10.2.2026 del geom. Germano Signoroni allegato 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 in forza di compravendita a rogito notaio Francesco Lesandrelli di Brescia in data 27.11.2002, repertorio n.71914/20060, registrata e trascritta a Brescia il 17.12.2002 ai nn.56538/36316.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti
Dalla relazione notarile 8.4.2026 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 Brescia – 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 e successiva integrazione:
a) ordinerà la cancellazione:
- ipoteca volontaria iscritta il 13.6.2008 ai nn.27380/6408;
- ipoteca volontaria iscritta il 21.7.2014 ai nn.23504/4011;
- ipoteca giudiziale iscritta il 10.2.2025 ai nn.5482/856;
- trascrizione del 30.9.2025 ai n.44521/30448 di sentenza di apertura liquidazione controllata.
Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data dell'8.4.2026.
Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata dell'8.4.2026 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita
La vendita è soggetta ad Imposta di Registro, o oneri e/o imposte *ex lege* dovute.

Quota valore di mercato	**€ 287.250,00**
Offerta Minima (valida=ridotto del 25%):	**€ 215.437,50**
Rilancio Minimo Obbligatorio:	**€ 5.000,00**

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 BCC Agrobresciano soc. coop.

IBAN: **IT 96 W 08575 11200 000000708046**
beneficiario: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
causale: **cauzione - lotto 1**

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 10 (minuti) 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.

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, 3 novembre 2026

OCC e Liquidatore
avv. Paola Agosti
e per esso l'ausiliario
Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia