ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE
Via San Zeno 99/A
25124 - BRESCIA
Tel. 030 22.28.49 - FAX 030 22.42.37

TRIBUNALE DI BRESCIA
FALLIMENTO 90/2022 (123-23)
XXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina Baldissera

Curatore: Dott.ssa Mirta Bertolazzi

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I° VENDITA IN BUSTA CHIUSA
invito a formulare offerte migliorative

La sottoscritta dott.ssa Mirta Bertolazzi, curatore del fallimento in epigrafe (di seguito, "**Curatore**"),

visto

il programma di liquidazione agli atti,

dispone

la vendita della piena proprietà dei seguenti beni, costituenti ai fini della presente procedura di vendita un unico compendio, il c.d. LOTTO 7, in capo al fallimento della società XXXXXXXXXXX in liquidazione (di seguito, "**Procedura**"), nel presente avviso/bando di vendita (di seguito, "**Bando**"), sito in:

Comune di BRESCIA – Via Fusera (di seguito, "**Immobile**").
L'Immobile è censito al
Catasto Fabbricati del Comune di Brescia quota 1/1:

1) **Sez. NCT Fg.277 Mapp. 88 Sub. 5** Via Fusera, 1 piano T Cat. A/2 Zona censuaria 3 Cl.5 vani 5,5 rendita € 454,48.
2) **Sez. NCT Fg.277 Mapp. 88 Sub. 10** Via Fusera, 1 piano S1 Cat. C/6 Zona censuaria 3 Cl.9 consistenza 24 m^2 rendita € 83,05
3) **Sez. NCT Fg.277 Mapp. 88 Sub. 12** Via Fusera, 7 piano 1 Cat. A/2 Zona censuaria 3 Cl.6 vani 6 rendita € 588,76.
4) **Sez. NCT Fg.277 Mapp. 88 Sub. 20** Via Fusera, 7 piano S1 – T-1 Cat. D/7 Zona censuaria 3 rendita € 9.310,00;
5) **Sez. NCT Fg.277 Mapp. 88 Sub. 21** Via Fusera, 7 piano T Cat. A/2 Zona censuaria 3 Cl.5 vani 4 rendita € 330,53;
6) **Sez. NCT Fg.277 Mapp. 88 Sub. 22** Via Fusera, 7 Piano T Cat. C/6 Zona censuaria 3 Cl.9 consistenza 20 m^2 rendita € 69,21;
7) **Sez. NCT Fg.277 Mapp. 131** Via Fusera SN, piano T Cat. D/1 Zona censuaria 3 rendita € 61,97;
8) **Sez. NCT Fg.277 Mapp. 162 graffato con Sez. NCT Fg.277 Mapp. 149 Sub. 2** Via Fusera, 5 piano T-1 - 2 Cat. D/7 Zona censuaria 3 rendita € 21.400,00;

e al Catasto Terreni del Comune di Brescia quota 1/1:

1) **Fg.277 Mapp. 37** superficie 62.800 m^2 reddito dominicale € 619,48 reddito agrario € 616,24, particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
2) **Fg.277 Mapp. 38** superficie 51.610 m^2 reddito dominicale € 509,10 reddito agrario € 506,43 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
3) **Fg.277 Mapp. 39** superficie 15.770 m^2 reddito dominicale € 155,56 reddito agrario € 154,75 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
4) **Fg.277 Mapp. 40** superficie 13 m^2 particella con destinazione AREA FAB. DM.;
5) **Fg.277 Mapp. 43** superficie 16.620 m^2 reddito dominicale € 163,95 reddito agrario € 163,09 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
6) **Fg.277 Mapp. 82** superficie 210 m^2 reddito dominicale € 3,25 reddito agrario € 1,46 particella con qualità VIGNETO di classe 1;
7) **Fg.277 Mapp. 93** superficie 19.500 m^2 reddito dominicale € 192,35 reddito agrario € 191,35 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
8) **Fg.277 Mapp. 96** superficie 90 m^2 reddito dominicale € 0,33 reddito agrario € 0,03 particella con qualità BOSCO CEDUO di classe 1;
9) **Fg.277 Mapp. 104** superficie 1.480 m^2 reddito dominicale € 20,64 reddito agrario € 9,55 particella con qualità VIGNETO di classe 2;
10) **Fg.277 Mapp. 106** superficie 16.760 m^2 reddito dominicale € 156,67 reddito agrario € 173,12 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 1;
11) **Fg.277 Mapp. 108** superficie 16.795 m^2 reddito dominicale € 174,35 reddito agrario € 173,48 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 1;
12) **Fg.277 Mapp. 124** superficie 685 m^2 particella con destinazione RELIT. STRAD.;
13) **Fg.277 Mapp. 132** superficie 330 m^2 reddito dominicale € 3,49 reddito agrario € 3,24 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
14) **Fg.277 Mapp. 150** superficie 1.494 m^2 reddito dominicale € 14,74 reddito agrario € 14,66 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
15) **Fg.277 Mapp. 152** superficie 1.848 m^2 reddito dominicale € 18,23 reddito agrario € 18,13 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
16) **Fg.277 Mapp. 153** superficie 9.715 m^2 reddito dominicale € 95,83 reddito agrario € 95,33 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2;
17) **Fg.277 Mapp. 161** superficie 22.852 m^2 reddito dominicale € 225,42 reddito agrario € 224,24 particella con qualità SEMIN. IRRIG. di classe 2.

il tutto come meglio descritto nella perizia di stima sottoscritta dall'Ing. Stefano Bertoglio del 05/02/2025, e sua integrazione del 02/12/2025 (di seguito, congiuntamente, "**Perizia**"), che forma parte integrante e sostanziale del presente Bando, e a cui si rinvia integralmente. Il Curatore rende disponibili agli interessati all'acquisto, che ne facciano richiesta, tutti gli allegati/documenti sottostanti alla Perizia di cui dispone (di seguito, "**Documentazione**").
Si rende noto che vengono ceduti insieme all'Immobile sopra indicato tutti beni mobili ivi presenti, come inventariati e indicati negli Allegati 1 e 2 all'Inventario, uniti e parte integrante del presente Bando.
Il Bando non è da intendersi quale descrizione specifica, esaustiva e/o completa della Perizia e della Documentazione, e/o di singoli aspetti ivi riassunti.

§ § §

A. Stato del sito

L'Immobile, di un'estensione complessiva di circa 269.000 mq, comprende terreni e fabbricati ed è interessato da una porzione del lago di cava denominato "Lago Fuserino", che occupa orientativamente circa 159.000 mq della superficie totale del lotto.

L'area in esame è stata oggetto di passata attività estrattiva nell'ambito ATE 19, ormai esaurita da tempo, indicativamente fra il 2009 e 2014, come desumibile dalle immagini delle ortofoto disponibili, così come l'attività di lavorazione degli inerti risulta cessata fra il 2015 e il 2016, con la dismissione del relativo impianto. Il sito non risulta più inserito nel nuovo Piano Cave.

L'Immobile presenta alcune peculiarità e criticità, legate sia alla sua conformazione, sia allo stato di fatto in cui si trova, come meglio descritto e dettagliato nella Perizia e nella Documentazione, a cui si rinvia integralmente.

Si segnala, in particolare, la presenza nel sito di residui di opere edili inerenti agli impianti di estrazione e lavorazione degli inerti, quali setti in cemento armato, pavimentazioni in cemento, muri in cemento armato, vasca interrata in cemento armato, plinti in cemento di sostegno, locali adibiti a depositi e cabine elettriche. Sono poi presenti una serie di edifici, per le cui caratteristiche e descrizioni si rinvia integralmente alla Perizia, segnando che complessivamente lo stato dei fabbricati presenta finiture datate e precario stato di manutenzione. Dal confronto fra le planimetrie catastali, la documentazione urbanistica, come reperita, e lo stato dei luoghi, sono emerse inoltre diverse difformità catastali e/o edilizie, come indicato nella Perizia a cui si rinvia.

Tali aspetti risultano comunque poco significativi ai fini della stima, posto che la valorizzazione del compendio è formulata dal perito considerando la completa demolizione di tutti i fabbricati.

Si segnala inoltre la presenza di una serie di servitù, fra cui quella di passaggio a favore di terreni confinanti del Comune di Brescia, in base alla quale nel giugno 2024 è stata completata dal Comune una pista ciclopedonale delimitata da rete romboidale e piantine in ferro, che attraversa la proprietà, come meglio descritto e dettagliato in Perizia, alla quale si rinvia anche per tutti gli altri gravami/servitù riscontrati.

Si segnala infine che le porzioni di immobili di cui ai mapp. sub. 12 e 20 sono temporaneamente occupati da una terza società che, senza corresponsione di alcun compenso, detiene in custodia gli immobili e i beni mobili presenti in loco.

Sotto il profilo ambientale, si rende noto che la Curatela ha eseguito i seguenti interventi:

* completato i lavori di smaltimento rifiuti come da ordinanza trasmessa alla Società dal Comune di Brescia in epoca ante fallimentare per la presentazione di un piano di rimozione e smaltimento rifiuti e ripristino dello stato dei luoghi ex art. 192 D.Lgs 152/2006 riferito al mapp. 161 del fg. 277, dato che la Società in bonis non aveva completato l'intervento richiesto dal Comune, come prescritto, per cui è risultato necessario, in una prima fase, procedere allo smaltimento di materiali in un'area più ampia rispetto a quella originariamente individuata e trattata dalla Società e, in seconda battuta, provvedere anche allo smaltimento di blocchi di cemento, rinvenuti in parte su una porzione della sponda del lago e in parte in acqua, come per legge;

* dato corso allo smaltimento di materiali residui da demolizione rinvenuti ulteriormente durante l'esecuzione dei lavori di cui sopra, e smaltito altri materiali di varia natura presenti nel sito, come per legge;

* dato corso allo smaltimento di frammenti e lastre di cemento amianto/eternit rinvenuti nel sito, e, successivamente, dopo avere avuto l'esito delle analisi commissionate sullo stato delle n. 3 coperture dei capannoni, smaltito le n. 2 coperture in amianto risultate ammalorate, come per legge;

* ottenuto dal Comune di Brescia l'eliminazione di vincoli ambientali di sito inquinato rilevati originariamente nel CDU per i mappali 93 e 124 del foglio 277, risultati a seguito di indagini effettuate e

interlocuzioni con l'ente non attuali e ormai superati, da cui i mappali in esame risultano, allo stato attuale, non contaminati;
Si rende altresì noto che nell'aprile 2025 il Comune di Brecia ha dato per la prima volta evidenza al Curatore di nuovi documenti, non forniti in sede di precedenti accessi, che hanno evidenziato la presunta presenza di rifiuti interrati nella porzione c.d. "Area Traliccio", corrispondente a parte del Mapp. 37 del Fg. 277 del Sito, già oggetto di un risalente intervento di rimozione e smaltimento rifiuti, effettuato in passato dalla Società in bonis, come evidenziato in Perizia. In relazione a tale aspetto si fa rilevare:
- l'estraneità della Curatela e del Fallimento alle criticità ambientali emerse, risalenti ad attività storica in loco, verosimilmente connessa al servizio di nettezza urbana (anni '60 del secolo scorso);
- l'assenza di procedimenti amministrativi pendenti a carico della Società e/o della Curatela ai sensi dell'art. 192 Dlgs 152/06.
Per ogni dettaglio relativo allo stato ambientale dell'Immobile si rinvia alla Perizia e alla Documentazione, segnalando altresì che la stessa Perizia e la Documentazione, peraltro, riportano solo una descrizione esemplificativa dell'Immobile, evidenziando – senza pretesa di esaustività, completezza ed accuratezza – soltanto alcune caratteristiche dell'Immobile e lo stato dei fatti ad oggi noto.
La Perizia e la Documentazione non possono comunque essere considerate esaustive e complete in relazione allo stato ambientale dell'Immobile, non potendosi escludere a priori la presenza di situazioni ulteriori e/o difformi rispetto a quanto ivi riportato, ad oggi non note.
Rispetto allo stato ambientale dell'Immobile, gli interessati partecipanti all'asta sono comunque onerati di esaminare e di valutare autonomamente il contenuto della Perizia e della Documentazione, considerando anche eventuali variazioni nel frattempo intervenute (ad oggi non emerse) in relazione a quanto ivi indicato, e a reperire, approfondire e valutare autonomamente ogni informazione rilevante sull'attuale stato ambientale.

B. Provenienza

La provenienza dell'Immobile, per la quale si rinvia per maggior completezza alla Perizia depositata nel fascicolo fallimentare, deriva in forza di:
- atto Notaio Adriano Metelli rep. 20266/8935 del 08.10.1980, registrato a Brescia il 28.10.1980 al n. 7155 omologato dal Tribunale di Brescia il 08.11.1980 con decreto n. 12825 cronologico e ivi depositato il 05.12.1980 al n. 16322 registro d'ordine, trascritto a Brescia il 08.01.1981 ai nn. 512/414 e variato in data 08.01.2010.
Si segnala che:
- il mappale 149/2 graffato 162 è oggetto di atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Metelli in data 09.05.1991 rep. 49421, trascritto a Brescia il 29.05.1991 ai nn. 10852/15236 con cui la società assume l'obbligo di demolire l'impianto di trattamento inerti all'esaurimento dello sfruttamento o alla cessazione della coltivazione della cava. Come osservato, sono state realizzate solo parzialmente le demolizioni e permangono alcuni fabbricati/porzioni di fabbricati/manufatti.
- il mapp. 88/21 è oggetto di atto di vincolo con obbligo edilizio autenticato dal Notaio Brunelli in data 03.09.2004 rep. 65970, trascritto a Brescia il 10.09.2004 ai nn. 28428/46545 con cui la società vincola la destinazione a casa del custode degli immobili dell'azienda estrattiva.
- il mapp. 88/20 è oggetto di atto di vincolo con obbligo edilizio autenticato dal Notaio Brunelli in data 03.09.2004 rep. 69088, trascritto a Brescia il 21.11.2005 ai nn. 67420/41430 con cui la società si assume l'obbligo di demolire la porzione ad uso ufficio di cui parte del sub 20, costruita in ampliamento a seguito dell'istanza di costruire presentata al Comune di Brescia in data 05.05.2005 prot. 05/18366 al

termine dell'attività di cava. Come rilevato, la porzione ad uso ufficio costruita in ampliamento è tuttora presente.
. i mappali 88/5-10-12-20-21-22, mapp. 149/2-162, mapp. 38, 39, 43, 132 sono oggetto di servitù di passaggio a favore del Comune di Brescia (Parco delle Cave) di cui all'atto notaio Treccani del 22.05.2017 rep. 150430 trascritto a Brescia il 01.06.2017 ai nn. 24302/14600.

§§§

Visto l'art. 107 della L.F., il Curatore propone la cessione dell'Immobile, meglio identificato e descritto nella Perizia e nella relativa Documentazione che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Bando, compresi i beni mobili ivi inventariati, come indicati negli Allegati 1 e 2 dell'Inventario, parti integranti del presente Bando, e senza garanzia di esaustività/completezza/esattezza, e pertanto salvo errori, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo le condizioni di cui alla procedura come di seguito descritta.

1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si indicano di seguito le principali condizioni contrattuali della vendita dell'Immobile, che sarà conclusa con l'aggiudicatario acquirente, con le principali prescrizioni e oneri che gravano sul medesimo e i suoi aventi causa, con ogni più ampia riserva e facoltà degli organi della Procedura di formulare nell'atto di cessione dell'Immobile le clausole necessarie, consequenziali e/o opportune per dare attuazione a quanto riportato sommariamente nel presente Bando.

1.A) La vendita dell'Immobile avverrà a cura del notaio Dott.ssa Caterina Pittiani mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE) come da modalità indicate al successivo punto 2.

1.B) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo indicato al successivo punto 3, e di ogni altro onere inerente, e presentarsi presso lo studio del notaio Dott.ssa Caterina Pittiani, per la stipula dell'atto di vendita.

1.C) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

1.D) Tutte le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, volture catastali, oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

1.E) Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno a carico della procedura.

1.F) L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente all'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, il corrispettivo relativo ai diritti d'asta. Tale importo deve essere versato a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre la data fissata per il trasferimento di proprietà. Per conoscere l'ammontare dei diritti d'asta gli interessati sono tenuti a contattare direttamente gli uffici dell'ANPE.

1.G) La vendita dell'Immobile, compresi i beni mobili ivi inventariati, come indicati negli Allegati 1 e 2 dell'Inventario, parti integranti del presente Bando, è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", con espressa esclusione di qualsivoglia relativo onere, costo, garanzia e/o responsabilità, comunque denominato, per la Procedura, per i suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi, e con

assunzione degli obblighi indicati nel presente Bando da parte dell'aggiudicatario acquirente, successivamente all'aggiudicazione.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova, compresi i beni mobili ivi inventariati, come indicati negli Allegati 1 e 2 dell'Inventario, parti integranti del presente Bando, come meglio descritto ed evidenziato nella Perizia e/o nella Documentazione richiamati nel Bando, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, vincoli, oneri e responsabilità ambientali comunque denominati, eventualmente esistenti, anche se non risultanti dalla Perizia e dalla Documentazione richiamata nel Bando.
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.
Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 Cod. Civ., e/o per vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, autorizzazioni e/o altri di atti di assenso di qualsivoglia genere, e/o per le disposizioni in materia ambientale e/o di sicurezza dei luoghi e degli impianti presenti sull'/nell'Immobile.
Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge e di regolamento e/o ad altri atti della Pubblica Amministrazione (anche per quanto eventualmente imposto da sopravvenute modifiche normative, regolamentari e/o prescrizioni o contestazioni di autorità di vigilanza e/o necessarie all'uso/utilizzo dell'Immobile), ivi inclusi quelli in materia di tutela ambientale – tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli in materia di rifiuti, messa in sicurezza e bonifica, e tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti – saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, con tutti i costi, spese, o oneri comunque denominati, a suo solo ed esclusivo carico, senza possibilità di alcuna refusione da parte della Procedura, né potrà essere revocata per alcun motivo.
Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura o genere, anche se occulti o non evidenziati nel presente Bando e/o in Perizia e/o nella restante Documentazione richiamata dal Bando (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali e/o ambientali), ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti o, in genere, dell'Immobile (o parti dello stesso) alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se non apparenti o comunque non evidenziati nel presente Bando e/o in Perizia e/o nella Documentazione richiamata nel Bando, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'Immobile, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo derivante nei confronti della Procedura, dei suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi.
Stante quanto esposto nel presente Bando, l'aggiudicatario acquirente rinuncia, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura, dei suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi, qualsiasi azione, eccezione, pretesa, richiesta, contestazione comunque denominata in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza e/o sussistenza dell'Immobile, compresi i beni mobili ivi inventariati, come indicati negli Allegati 1 e 2 dell'Inventario, ivi incluso lo stato dello stesso descritto – senza pretesa e senza garanzia di completezza ed esaustività – Bando e/o in Perizia e/o nella Documentazione richiamata dallo stesso.

1.H) L'aggiudicatario acquirente, con la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione dell'Immobile, compresi i beni mobili ivi inventariati, come indicati negli Allegati 1 e 2 dell'Inventario, si obbliga irrevocabilmente, con effetti integralmente liberatori per la Procedura, i suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi:

1. ad assumere in capo a sé e aventi causa ogni rischio e responsabilità, nessuno escluso, in ordine all'effettivo stato dei luoghi dell'Immobile, del suolo/sottosuolo e delle acque di falda (anche sotto il profilo ambientale degli stessi), anche in relazione alle prospettive di rigenerazione urbana ipotizzate nella Perizia;
2. ad assumere in capo a sé e aventi causa, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutte gli obblighi, le conseguenze e rischi, nessuno escluso, connessi a qualsiasi assenza di conformità dell'Immobile, del suolo/sottosuolo e delle acque di falda alla normativa vigente in materia ambientale, ivi inclusi – a titolo esemplificativo e non esaustivo – quelli in materia di rifiuti, discariche e messa in sicurezza e bonifica dei siti contaminati, tra l'altro anche:
    - rinunciando espressamente a far valere nei confronti della Procedura e dei suoi organi qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto e/o azione, comunque denominata, volta alla riduzione del prezzo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita, e simili;
    - mantenendo indenne e manlevando la Procedura, i suoi organi nonché gli eventuali aventi causa dai medesimi, da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa, comunque denominata, avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente all'Immobile;
    - assumendosi l'obbligo di avviare, ove richiesto dalla normativa vigente, qualsiasi eventuale procedimento amministrativo-ambientale relativo all'Immobile, e a proseguire e concludere il relativo procedimento, nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente e/o dalle autorità e/o enti competenti in materia.
3. ad assumere, esclusivamente a proprio carico, tutti gli obblighi, i costi, spese e/o oneri comunque denominati, e tutti gli eventuali pregiudizi, nessuno escluso, ivi inclusa la responsabilità (anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità) derivanti, in relazione all'Immobile, compresi i beni mobili ivi inventariati, come indicati negli Allegati 1 e 2 dell'Inventario, dalla normativa vigente.

1.I) L'aggiudicatario acquirente, inoltre, con la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione dell'Immobile, si obbliga irrevocabilmente e con la massima tempestività e diligenza a subentrare, a proprio esclusivo onere e spese e sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità (anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità), nei procedimenti amministrativo-ambientali eventualmente pendenti al momento della stipula del predetto atto (ivi inclusi quelli eventualmente non noti alla Procedura), con effetti integralmente liberatori per la Procedura, i suoi organi ed eventuali aventi causa dei medesimi, e con piena ed esclusiva assunzione di tutti i costi, spese, oneri comunque denominati nonché di tutte le iniziative, obbligazioni, responsabilità, conseguenze e rischi connessi, di qualsiasi tipologia ed entità, nessuna esclusa, e a conseguire la conclusione positiva dei suddetti procedimenti amministrativi in ottemperanza alla normativa vigente, anche con riferimento a eventuali passività e/o sopravvenienze ambientali nascenti e/o comunque allo stato ignote, davanti agli Enti di volta in volta competenti.

1.J) Ogni onere e spesa che dovesse insorgere dal momento dell'aggiudicazione fino al rogito in relazione a manutenzione/sistemazione/recupero/ripristino e messa in sicurezza dell'Immobile è posto ad esclusivo carico dell'aggiudicatario acquirente, senza possibilità di alcuna refusione da parte della Procedura.

1.K) La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nel presente Bando, nella Perizia e nella Documentazione, comunque richiamata, e costituisce piena e irrevocabile accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le condizioni di vendita di cui al presente Bando.

2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a **Brescia** in **Via San Zeno 99/A - Palazzina "A"** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 14 DICEMBRE 2026.**

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

- ***in caso di offerente persona fisica:***

  - domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione "modulistica";
  - marca da bollo da Euro 16,00;
  - assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a ***"Fallimento n. 90/2022"*; pari al 20% del prezzo offerto**.

  Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n. 32/2015.

  Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere l'Immobile dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179c.c. allegandola all'offerta.

  L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, e prodotto in sede di stipula dell'atto notarile di cessione dell'Immobile, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

  Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità.

- ***in caso di offerente persona giuridica/ente:***

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione "modulistica";
- marca da bollo da Euro 16,00;
- assegno circolare non trasferibile (unitamente alla fotocopia dello stesso) intestato a ***"Fallimento n. 90/2022"*; pari al 20% del prezzo offerto**.

Denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).

In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

Per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;

In ogni caso non sarà possibile intestare l'Immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, tranne in ipotesi di acquisizione tramite leasing.
Non potrà essere presentata offerta per persona, società o ente da nominare.

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

3 - MODALITÀ DELLA VENDITA

3.A) Prezzo base di vendita dell'Immobile, compresi i beni mobili ivi inventariati, come indicati negli Allegati 1 e 2 dell'Inventario (c.d. LOTTO 7 della procedura fallimentare a carico della società NUOVA BETON S.R.L. in liquidazione) pari a
€. 250.000,00 ***pari al valore di perizia e all'offerta irrevocabile d'acquisto già a mani del Curatore***, senza ulteriori abbattimenti, oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

3.B) L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio Dott.ssa Caterina Pittiani **presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive** a Brescia in Via San Zeno 99/A - Palazzina "A", a partire dalle ore 9:30 del **giorno 16 DICEMBRE 2026**.

3.C) In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione.
In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con ***rilancio minimo obbligatorio*** di:

LOTTO 5: €. 5.000,00

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

In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta l'Immobile potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;

3.D) Entro **60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul c/c intestato al fallimento alle coordinate bancarie che verranno comunicate dal Curatore, o, per coloro che dichiareranno di contrarre apposito mutuo o contratto di leasing per l'acquisto, contestualmente al **rogito notarile da effettuarsi comunque entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.**

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

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

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

3.H) **Per la visita all'Immobile**, oggetto del presente Bando, contattare il curatore Dott.ssa Mirta Bertolazzi i cui dati sono reperibili all'indirizzo https://www.commercialisti.brescia.it/eliscrdin.html;

3.I) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott.ssa Caterina Pittiani, previa autorizzazione del G.D.

4 - PUBBLICITÀ

Il Curatore provvederà a rendere pubblico l'esperimento di vendita come per legge tramite:

4.A) Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

4.B) pubblicazione sul quotidiano Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al punto 4.C);

4.C) pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la Perizia in formato non modificabile dall'utente;

4.D) notifiche di legge via PEC.

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- ***la legale conoscenza di tutta la documentazione richiamata nel presente Bando e, in particolare, della relativa Perizia, dei suoi allegati, nonché della Documentazione, che laddove richiesti dall'interessato, saranno messi a disposizione dal Curatore;***
- ***l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Bando.***

Brescia, lì

Il Curatore Fallimentare
dott.ssa Mirta Bertolazzi