

TRIBUNALE DI BRESCIA

Concordato Preventivo n. 13/2022

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Debora Zani

Legale Rappresentante: Alberto Bordogna

AVVISO DI VENDITA

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

III ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Zucchetti Software Giuridico srl

Portale del Gestore: <https://www.fallcoaste.it/>

Il Legale Rappresentante della Società rende noto che sono posti in vendita con la formula della vendita con modalità telematica asincrona:

LOTTO 1

Piena proprietà degli immobili siti in Comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS), Via Fusline n. 36, costituiti da porzione di opificio con uffici e con antistante corte di pertinenza esclusiva e appartamento con cantina (casa del custode) il tutto censito al Catasto dei Fabbricati con i mappali del **sez. NCT fg. 30 n.ri**

- **mappale 103, sub. 14**, P. S1-T-1, categoria A/3, cl. 3, 6,5 vani, Rendita Euro 503,55.

- **mappale 103, sub. 15**, P. T-1, categoria D/7, Rendita Euro 13.884,00.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio e, specificatamente sul mapp. 103/13, BCNC ai subb. 14, 15, 16 e 17.

Dalla perizia agli atti si rileva la presenza di eternit nella copertura.

Il perito ha rilevato inoltre le seguenti difformità:

- Manca pratica edilizia inerente all'ampliamento della seconda campata del sub. 15 e del piano primo della seconda campata del sub. 15; con la Licenza di Costruire n. 89 -1966 del 14.6.1966 è stata autorizzata una sola campata;



Con la Licenza di costruire n. 1095-1970 pratica 1095 del 09.03.1970 è stato autorizzato l'ampliamento della seconda campata dell'attuale sub 17 con esplicita esclusione della seconda campata del sub 15.

Dalla tavola allegata alla Licenza Edilizia n. 1023 del 13/02/1975 (inerente a modifiche interne al capannone, al piano terra palazzina uffici sub 15 e a realizzazione nuova zona uffici all'interno del capannone) è rappresentata e data per esistente la seconda campata del sub 15.

Dalla tavola allegata alla C.E. n. 27-6 prot. 9622 del 13/06/1978 (inerente all'ampliamento del capannone con nuova palazzina uffici che si affaccia su viale Europa) è rappresentata e data per esistente la seconda campata del sub 15 e di un ulteriore ampliamento in lato ovest.

Dalla tavola allegata al Condono Autorizzazione Edilizia in sanatoria, pratica condono 337/1/D del 25/01/1993 (inerente modifiche interne) è rappresentata e data per esistente la seconda campata del sub 15 con raffigurato il vano scala e il montacarichi.

Inoltre, sempre allegato alla pratica del condono, è presenta una planimetria catastale da cui risulta anche il piano primo del sub 15.

Per quanto riguarda invece la palazzina uffici e l'appartamento custode:

- non è presente una pratica inerente al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra originariamente adibiti ad autorimessa (Licenza di Costruire n. 89-1966 del 14.06.1966) e poi dati per esistenti come uffici (Licenza Edilizia n. 1023 del 13/02/1975);
- non è presente una pratica inerente alla parziale trasformazione del portico (Licenza di Costruire n. 89-1966 del 14.06.1966) in atrio dato per esistente (Licenza Edilizia n. 1023 del 13/02/1975);
- non è presente una pratica inerente al cambio di destinazione da portineria (Licenza di Costruire n. 89-1966 del 14.06.1966) a cucina (Licenza Edilizia n. 1023 del 13/02/1975);
- non è stata realizzata la tramezza interna al piano primo prevista nella tavola della Licenza di Costruire n. 89-1966 del 14.06.1966.

Per il capannone sub 15: al piano terra il vano scala è indicato essere di altra proprietà mentre nella planimetria catastale è afferente al sub 15; dalla lettura degli atti forniti dalla società emerge che il piano interrato, servito anche dalla scala del sub 15, è afferente al sub 17 ed è stato oggetto di cessione con atto Notaio Pallino rep. 2373-1574 del 14.09.2007; pertanto l'accesso al piano interrato dalla scala del sub 15 deve essere interdetto mediante chiusura non essendo trascritte servitù a favore del sub 17 e a carico del sub 15.

- Al piano terra è stata realizzata un'apertura che consente l'accesso al sub 16; l'apertura deve essere chiusa;
- al piano terra è stato ampliato il locale adibito a vano tecnico dell'ascensore;
- al piano terra non è rappresentato il locale sottoscala accessibile dalla tettoia;
- non è presente una pratica edilizia inerente alla tettoia presente in lato sud su via Camillo Golgi, che nelle pratiche più recenti è data per esistente. Si ritiene che la **difformità inerente alla tettoia, a parere del perito, non sia sanabile stante la sua posizione a confine e pertanto la tettoia deve essere rimossa.**

Inoltre dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- subalterno 15 piano terra:

- A - al posto della tettoia è indicata la dicitura "cortile esclusivo";
- B - è stata demolita la tramezza interna al locale produzione;
- C - è stata spostata la tramezza interna al locale produzione;
- D - non è rappresentato graficamente il disimpegno del vano scala che conduce al piano interrato;
- E - non è rappresentato graficamente il sottoscala con accesso dalla tettoia;
- F - non sono rappresentate graficamente n. 2 porte di accesso alla tettoia;
- G - non è rappresentata graficamente la tramezza;
- H - non è rappresentata graficamente la fossa-buca per i macchinari;
- I - non è rappresentata graficamente la porta di accesso al sub 16;

L - non è rappresentata graficamente la porta di accesso al locale ufficio dalla corte comune;

- subalterno 15 piano primo:

M - non è rappresentato graficamente il locale nel magazzino;

N - l'apertura indicata è stata chiusa;

O - il locale WC è stato ridotto ricavando un servizio igienico e un contiguo locale macchine;

P - non è rappresentato graficamente la tramezza interna;

Q - non è rappresentato graficamente il controsoffitto;

- subalterno 15 piano interrato:

Il piano interrato non è del tutto presente nella planimetria catastale; dato che i locali al piano interrato sono afferenti il sub 17, dovrebbe essere almeno rappresentata la scala che conduce al piano interrato.

Il perito ritiene che la trasformazione di una porzione del portico della palazzina uffici (sub 15) in ingresso potrebbe essere sanabile previa verifica della capacità residua volumetrica dell'area; viceversa devono essere rimosse le pareti esterne realizzate con serramenti. Evidenzia inoltre che non è stata fornita la pratica edilizia inerente alla seconda campata del capannone sub 15 e al piano primo dello stesso; pertanto non si ha certezza della piena conformità di tale porzione dell'edificio; è però doveroso precisare che tale seconda campata e il piano primo sono dati per esistenti nelle pratiche edilizie sopra citate ed è pertanto plausibile che tali opere siano state oggetto di pratica edilizia risalente tra il 1970 e il 1975, non rinvenuta dal Comune.

Come da relazione notarile agli atti si segnala che nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Bonardi il 2.9.1970 ai nn. 12760/5894, trascritto a Brescia il 1.10.1970 ai nn. 15231/11028 è indicato che:

- La parte compratrice si impegnava per sé ed aventi causa a lasciare libera per essere adibita a strada una striscia di area larga ml. 4 per tutto in fronte sud dei mappali 192 (ex 26/b) e 194 (ex 86/b), che unita ad altrettanta limitrofa striscia di proprietà della *omissis*, costituirà una strada di lottizzazione larga ml. 8;

- Su detta strada avranno diritto di transito pedonale e carrale e di posa in opera di condutture d'uso sia l'immobile oggetto di contratto (limitatamente ai mappali 26/B e 86/B) sia anche la limitrofa proprietà di *omissis*.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione di 6+6 anni dal 1.1.2015, registrato in data 10.2.2016.

OFFERTA

Offerta Minima: Euro 850.000,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 50.000,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative redatta dall'Ing. Ignazio Biserni e dall'Ing. Stefano Bertoglio, ed allegate agli atti, che formano parte integrante del presente bando e alle quali si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Si propone la cessione degli immobili secondo la seguente procedura.

CONDIZIONE DELLE VENDITA

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Paolo Cherubini, per la stipula dell'atto di vendita.
- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita, nonché dichiarare inaccettabili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge e del presente bando ovvero impedire il perfezionamento della vendita.
- Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte dovute, le spese sostenute, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura del 2% del prezzo di aggiudicazione per ogni lotto, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.
- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- 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., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 15 settembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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, residenza, 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 digitalmente 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 nominativo del Giudice Delegato e del referente della procedura;

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.il termine per il versamento del saldo prezzo;

9.l'importo versato a titolo di cauzione;

10.la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;

11.il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;

12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13.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 dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla *Bordogna Srl* IBAN: IT47P0344054900000000185000.

Il bonifico, con causale “C.P. 13/2022 versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno antecedente 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'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. 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 sul sito internet 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://www.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio Paolo Cherubini 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://www.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata dalle ore 12.00 del 16 settembre 2026 alle ore 12.00 del 17 settembre 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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 Notaio Paolo Cherubini provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della 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 al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile da stipularsi entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione;

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente, **entro 60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione, secondo le modalità che verranno indicate; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata oltre gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.** L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al rogito notarile d'acquisto avanti al Notaio incaricato da stipularsi, in questo caso, entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà all'eventuale 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 le imposte dovute, le spese sostenute, l'onorario da corrispondere al Notaio incaricato e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'asta, nella misura del 2% del prezzo di aggiudicazione per ogni lotto, da versare alla società S-Mart S.R.L.. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dall'aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

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.

*** **

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

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.

4) Pubblicità

Si provvederà a rendere pubblica la stessa ed a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della perizia;
- 2) pubblicità telematica sul sito www.bresciaonline.it e www.astegiudiziarie.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 3) Notifiche di legge;

Brescia, 09/07/2026

