

**ASSOCIAZIONE NOTARILE  
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**

Via San Zeno 99/A  
25124 - BRESCIA

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**FALLIMENTO 90/2022 (123-23)**  
**NUOVA BETON S.R.L. in liquidazione**  
**Giudice Delegato:** Dott.ssa Angelina Baldissera  
**Curatore:** Dott.ssa Mirta Bertolazzi

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**I VENDITA IN BUSTA CHIUSA**  
**LOTTO 6**

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 6, (di seguito, “**Immobile**”), in capo al fallimento della società NUOVA BETON S.R.L. in liquidazione, nel presente avviso/bando di vendita (di seguito, “**Bando**”) come di seguito descritto:

**LOTTO 6**

**Piena proprietà.**

In Comune di **LENO (BS)** – Località Madonna della Stalla

Trattasi di compendio oggetto di passata attività estrattiva di sabbia e ghiaia (esercitata e cessata in capo a precedenti proprietari), ad oggi privo di potenzialità estrattiva, di circa 47.290 mq, di cui circa 14.700 mq sommersi, censito al

**Catasto dei Terreni** identificato con i seguenti mappali: **Sez. NCT - Fg. 21**

**Mapp. 1** *semin irrig* cl. 2 superficie 30.340 m2 R.D. € 313,39 R.A. € 297,72

**Mapp. 45** *semin irrig* cl. 2 superficie 16.950 m2 R.D. € 175,08 R.A. € 166,32

L’Immobile è pervenuto in capo al fallimento in forza di atto di compravendita Notaio Brunelli del 10/04/2006 rep. 70082/20237.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima sottoscritta dall’Ing. Stefano Bertoglio del 16/10/23 (di seguito, “**Perizia**”), allegata agli atti della Procedura, che forma parte integrante e sostanziale del presente Bando, e a cui si rinvia integralmente, per ogni dettaglio. 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**”). 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.

§§§

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, 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**

- 1.A)** La vendita 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 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 sui beni immobili.
- 1.D)** **Le spese di vendita**, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, **saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.**
- 1.E)** Le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della Procedura.
- 1.F)** La vendita dell'Immobile 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova, 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 e 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, ivi incluso lo stato dello stesso descritto – senza pretesa e senza garanzia di completezza ed esaustività – nel Bando e/o in Perizia e/o nella Documentazione richiamata dallo stesso.

- 1.G)** 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 2 MARZO 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](http://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 10% 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](http://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 10% 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 caso di contratto di leasing).

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 pari a

**€ 110.000,00**, pari al valore di perizia, 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 10:00 del **giorno 4 MARZO 2026**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) l'orario in cui verrà bandita l'asta.

**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 6: €. 2.000,00**

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 **90 (novanta) 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 120 (centoventi) 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 novantesimo 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 <http://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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://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.***

*Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.*

Brescia, 14/01/2026

Il Curatore Fallimentare  
Dott.ssa Mirta Bertolazzi