

**ASSOCIAZIONE NOTARILE  
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE  
VIA SAN ZENO, 99/A  
25124 - BRESCIA**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 194/2025**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina Baldissera**

**Curatore: Dott.ssa Paola Inverardi**

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**ASTA ASINCRONA**

**(Gestore: EDICOM FINANCE)**

**I vendita**

La sottoscritta Dott.ssa Paola Inverardi, Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe indicata,

**P R E M E S S O**

che il programma di liquidazione prevede la vendita di:

**LOTTO 1**

**Piena proprietà.**

In Comune di **VEZZA D'OGLIO (BS)**.

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale in pessime condizioni e porzioni di terreni a destinazione agricola posti in zona decentrata dai nuclei abitati, adibiti a prato o bosco ceduo isolati ed inseriti in aree agricole. I terreni risultano oggetto di comodato.

Nello specifico:

- **Foglio 10 particella 360 – 364 – 366 / 367 sub. 2:**

Terreni e fabbricato rurale sito in zona montana raggiungibile percorrendo la strada comunale agro-silvo-pastorale denominata di “PIL – NEOLA”, unicamente utilizzando mezzi agricoli e/o fuoristrada. Trattasi porzione di fabbricato rurale in pessime condizioni e degli appezzamenti limitrofi utilizzati parzialmente a pascolo e a bosco ceduo.

- **Foglio 27 particella 23 – 32 – 33 – 74 – 80 - 84:**

Terreni appezzamenti di terreni in zona montana, raggiungibili percorrendo la strada comunale agro-silvo- pastorale denominata di “CONVAI”, unicamente utilizzando mezzi agricoli e/o fuoristrada. Terreni utilizzati a pascolo e bosco ceduo.

- **Foglio 30 particelle 23 - 53 - 218:**

Trattasi di tre appezzamenti separati anche se vicini ed insistenti su unico foglio catastale, posti

a sud dell'abitato di Vezza d'Oglio nelle vicinanze della strada S.S. 42, anche se raggiungibili unicamente con mezzi agricoli di piccole dimensioni. Attualmente utilizzati a bosco ceduo e parzialmente a prato, con terreno in forte pendenza.

- **Foglio 34 particella 10:**

Trattasi di appezzamento confinante con la sede stradale della S.S. 42, attualmente utilizzato quasi completamente come area di sosta e di manovra al servizio ANAS.

- **Foglio 36 particella 15 – 121 – 266:**

Le particelle 15 e 266 sono collegate tra di loro costituendo un unico appezzamento posto a nord della strada S.S. 42 nel tratto di strada che collega l'abitato di Vezza d'Oglio a quello di Vione, anche se non confinanti direttamente con la strada stessa. Costituiscono un appezzamento parzialmente terrazzato ed adibito a prato stabile. La particella 121 si trova più a nord risultando ubicata nella zona con presenza di bosco ceduo, con accesso difficoltoso.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati**

- **Fg. 10: mapp. 367 sub. 2** cat. F/2

ed al Catasto dei **Terreni**

- **Fg. 10: mapp. 360** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 170,00, R.D. € 0,35 R.A. € 0,05; **mapp. 364** qualità Prato, Cl.5, mq 1.290,00, R.D. € 12,90 R.A. € 1,27; **mapp. 366** qualità Prato, Cl.5, mq 223,00 R.D. € 0,29 R.A. € 0,22 / qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 4.417,00 R.D. € 9,12 R.A. € 1,37.
- **Fg. 27: mapp. 23** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 310,00, R.D. € 0,64 R.A. € 0,10; **mapp. 32** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 860,00, R.D. € 1,78 R.A. € 0,27; **mapp. 33** qualità Prato, Cl.4, mq 320,00 R.D. € 0,58 R.A. € 0,41 / qualità Bosco Misto, Cl.2, mq 1.200,00 R.D. € 1,55 R.A. € 0,81; **mapp. 74** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 1.070,00, R.D. € 2,21 R.A. € 0,33; **mapp. 80** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 1.490,00, R.D. € 3,08 R.A. € 0,46; **mapp. 84** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 1.660,00, R.D. € 3,43 R.A. € 0,51.
- **Fg. 30: mapp. 23** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 330,00, R.D. € 0,68 R.A. € 0,10; **mapp. 53** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 640,00, R.D. € 1,32 R.A. € 0,20; **mapp. 218** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 260,00 R.D. € 0,54 R.A. € 0,08.
- **Fg. 34: mapp. 10** qualità Seminato, Cl.2, mq 610,00, R.D. € 1,73 R.A. € 1,42.
- **Fg. 36: mapp. 15** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 640,00, R.D. € 1,32 R.A. € 0,20; **mapp. 121** qualità Seminato, Cl.3, mq 0,00, R.D. € 0,00 R.A. € 0,00; **mapp. 266** qualità Prato, Cl.2 mq 474,00 R.D. € 1,35 R.A. € 0,86 / qualità Pascolo Arb., Cl.1 mq 136,00 R.D. € 0,18 R.A. € 0,08.

**Offerta base: € 10.000,00**

**Offerta minima: € 7.500,00**

**Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto**

**Informazioni comuni al Lotto 1:**

È stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti visionati ed acquisiti dal CTU, Geom. Mazzoli Pietro; i terreni risultano correttamente individuati nelle mappe catastali e i fabbricati rurali sono censiti in Categoria F/2, quindi privi di scheda catastale.

È dichiarata la conformità dei titoli abilitativi edilizi, solamente in quanto fabbricati edificati ante 1967.

Vi sono servitù di passaggio sulle aree anche se non definiti da appositi atti notarili. Non vi sono, inol-

tre, vincoli edificatori, di destinazione d'uso e condizioni limitative all'utilizzo dei beni, oltre a quelli indicati dagli strumenti urbanistici vigenti in relazione alla destinazione degli immobili.

Si segnala che i beni in oggetto non risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

I terreni risultano oggetto di **contratto di comodato d'uso gratuito (rescindibile ad nutum)**, registrato a Breno il 2/7/2021 n. 508 - serie 3, codice identificativo TMH21L000508000WE.

## **LOTTO 2**

**Piena proprietà.**

In **Comune di VEZZA D'OGGIO (BS)**.

Trattasi di porzioni di fabbricati rurali a destinazione agricola e porzioni di terreni a destinazione agricola posti in zona decentrata dai nuclei abitati, adibiti a prato o bosco ceduo isolati ed inseriti in aree agricole.

Nello specifico:

- **Foglio 17 particella 14:**

Terreno ubicato in zona montagnosa, raggiungibile unicamente percorrendo la strada comunale agro-silvo-pastorale denominata di "VALCIPINO", unicamente utilizzando mezzi agricoli e/o fuoristrada. Trattasi di terreno coperto da bosco posto sulla sponda orografica sinistra della Valle Clemente.

- **Foglio 25 particella 54 - 63 - 68 - 69:**

Terreni appezzamenti di terreni in zona montana, raggiungibili percorrendo la strada comunale agro-silvo-pastorale denominata di "PEDENOLE", unicamente utilizzando mezzi agricoli e/o fuoristrada. La particella nr. 54 è ubicata nelle prossimità dei fabbricati rurali, mentre le altre particelle sono distanti, tutte risultano coperte da bosco.

- **Foglio 26 particella 2 sub. 1, particella 23 sub. 1:**

Porzione di fabbricato rurale Trattasi di tre appezzamenti separati anche se vicini ed insistenti su unico foglio catastale, posti a sud dell'abitato di Vezza d'Oglio nelle vicinanze della strada S.S. 42, anche se raggiungibili unicamente con mezzi agricoli e di piccole dimensioni. Attualmente utilizzati a bosco ceduo e parzialmente a prato, con terreno in forte pendenza.

- **Foglio 26 particella 11 - 15 - 25 - 26 - 42 - 46:**

Aree site in località "PEDENOLE", raggiungibili unicamente con mezzi agricoli o fuoristrada percorrendo la strada agro-silvo-pastorale di Pendole. I Terreni si presentano inutilizzati.

- **Foglio 26 particelle 160:**

Terreno posto a nord dell'abitato di Vezza d'Oglio raggiungibile percorrendo la strada Comunale di Carona con la quale confina. Utilizzato principalmente come prato stabile.

- **Foglio 27 particella 2 - 3 - 4 - 7 - 9:**

Aree site in località "PEDENOLE", raggiungibili unicamente con mezzi agricoli o fuoristrada percorrendo la strada agro-silvo-pastorale di Pendole. I Terreni si presentano inutilizzati e quindi in cattive condizioni di manutenzione.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati**

- **Fg. 26: mapp. 2 sub. 1** cat. F/2; **mapp. 23 sub. 1** cat. F/2

ed al Catasto dei **Terreni**

- **Fg. 17: mapp. 14** qualità Bosco Alto, Cl.3, mq 1.950,00, R.D. € 1,51 R.A. € 0,30.
- **Fg. 25: mapp. 54** qualità Prato, Cl.4, mq 1.150,00, R.D. € 2,08 R.A. € 1,48; **mapp. 63** qualità

Prato, Cl.4, mq 180,00, R.D. € 0,33 R.A. € 0,23 / qualità Pascolo, Cl.1, mq 900,00 R.D. € 1,16 R.A. € 0,60; **mapp. 68** qualità Pascolo Arb., Cl.1, mq 250,00 R.D. € 0,32 R.A. € 0,15; **mapp. 69** qualità Prato, Cl.4, mq 150,00, R.D. € 0,27 R.A. € 0,19 / qualità Pascolo, Cl.1, mq 300,00, R.D. € 0,39 R.A. € 0,20.

- **Fg. 26: mapp. 11** qualità Seminativo, Cl.4, mq 35,00, R.D. € 0,04 R.A. € 0,03; **mapp. 15** qualità Prato irrig., Cl.4, mq 170,00, R.D. € 0,35 R.A. € 0,26; **mapp. 25** qualità Prato, Cl.4, mq 44,00 R.D. € 0,08 R.A. € 0,06; **mapp. 26** qualità Prato, Cl.4, mq 65,00, R.D. € 0,12 R.A. € 0,08; **mapp. 42** qualità Seminativo, Cl.1, mq 570,00, R.D. € 0,59 R.A. € 0,53; **mapp. 46** qualità Seminativo, Cl.4, mq 340,00 R.D. € 0,35 R.A. € 0,32; **mapp. 160** qualità Prato, Cl.1, mq 340,00, R.D. € 1,05 R.A. € 0,79.
- **Fg. 27: mapp. 2** qualità Seminativo, Cl.4, mq 38,00, R.D. € 0,04 R.A. € 0,04; **mapp. 3** qualità Prato, Cl.4, mq 850,00, R.D. € 1,54 R.A. € 1,10; **mapp. 4** qualità Bosco Ceduo, Cl.2 mq 550,00 R.D. € 0,20 R.A. € 0,14; **mapp. 7** qualità Prato, Cl.4, mq 60,00, R.D. € 0,11 R.A. € 0,08 / qualità Pascolo, Cl.2 mq 300,00 R.D. € 0,39 R.A. € 0,20; **mapp. 9** qualità Pascolo, Cl.2 mq 2.300,00 R.D. € 2,97 R.A. € 1,54 / qualità Pascolo Arb., Cl.1 mq 520,00 R.D. € 0,67 R.A. € 0,32.

**Offerta base: € 7.000,00**

**Offerta minima: € 5.250,00**

**Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto**

### **Informazioni comuni al Lotto 2:**

È stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti visionati ed acquisiti dal CTU, Geom. Mazzoli Pietro; i terreni risultano correttamente individuati nelle mappe catastali e i fabbricati rurali sono censiti in Categoria F/2, quindi privi di scheda catastale.

È dichiarata la conformità dei titoli abilitativi edilizi, solamente in quanto fabbricati edificati ante 1967.

Vi sono servitù di passaggio sulle aree anche se non definiti da appositi atti notarili. Non vi sono, inoltre, vincoli edificatori, di destinazione d'uso e condizioni limitative all'utilizzo dei beni, oltre a quelli indicati dagli strumenti urbanistici vigenti in relazione alla destinazione degli immobili.

Si segnala che i beni in oggetto non risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

### **LOTTO 3**

**Piena proprietà.**

In **Comune di VEZZA D'OGGIO (BS).**

Trattasi di fabbricato rurale e porzioni di terreni a destinazione agricola posti in zona decentrata dai nuclei abitati, adibiti a prato o bosco ceduo isolati ed inseriti in aree agricole. I terreni risultano oggetto di comodato.

Nello specifico:

- **Foglio 33 particella 83 - 87:**

Trattasi di due appezzamenti separati anche se con un punto in comune e pertanto si possono considerare quasi come unico lotto, siti in zona Nord dell'abitato di Vezza d'Oglio confinanti con la strada Comunale di Via Valeriana e compresi tra il tratto di detta Via ed il fiume Oglio. Attualmente utilizzati a prato stabile con leggera pendenza.

- **Foglio 38 particella 167 - 195:**

Appezamenti di terreni a ridosso del fiume Oglio, parte adibiti a prato stabile e parte a zona boschiva, raggiungibili con viabilità interna a terreni di altre ditte partendo dalla strada Comunale del Pornina.

- **Foglio 42 particella 30 - 74:**

Aree poste nella zona est rispetto al nucleo abitato di Vezza d'Oglio, in aree quasi pianeggianti destinate esclusivamente a prato stabile, facilmente accessibili percorrendo la strada vicinale di "MONDINISIO". I Terreni si presentano in buone condizioni di manutenzione in quanto tutt'ora utilizzati da Azienda Agricola locale.

- **Foglio 45 particella 166 - 167 - 170 - 190 - 196 - 297:**

Terreni montani raggiungibili percorrendo la strada agro-silvo-pastorale "DI CASE GREGORINI" con fuoristrada e/o mezzi agricoli di limitate dimensioni. I Terreni risultano limitrofi, alcuni anche confinanti nelle vicinanze del Torrente Val Paghera e divisi dal Torrente "FERRERA". In particolare si evidenzia la presenza di un fabbricato rurale che risulta in proprietà confinante con una porzione dell'immobile in capo ad altra ditta. I terreni sono attualmente destinati a pascolo e parzialmente ricoperto da bosco ceduo e conifere.

- **Foglio 47 particelle 6:**

Appezamento di terreno posto in zona montana, raggiungibile percorrendo la strada agro-silvo-pastorale "PORNINA" fino all'incrocio con la strada "DEGLI ANTONIETTI". Il terreno è posto tra questa ultima strada e la Valle Paghera, quindi rappresenta di fatto un bosco che costituisce la sponda orografica destra della Valle.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati**

- **Fg. 45: mapp. 297** cat. F/2

ed al Catasto dei **Terreni**

- **Fg. 33: mapp. 83** qualità Prato, Cl.2, mq 732,00, R.D. € 2,08 R.A. € 1,32 / qualità Pascolo Arb., Cl.1, mq 48,00 R.D. € 0,06 R.A. € 0,03; **mapp. 87** qualità Prato, Cl.2, mq 1.077,00 R.D. € 3,06 R.A. € 1,95 / qualità Pascolo Arb., Cl.1, mq 523,00 R.D. € 0,68 R.A. € 0,32.
- **Fg. 38: mapp. 167** qualità Prato Arbor, Cl.1, mq 274,00, R.D. € 0,71 R.A. € 0,71 / qualità Prato, Cl.3, mq 236,00 R.D. € 0,55 R.A. € 0,37; **mapp. 195** qualità Bosco Ceduo, Cl.1, mq 190,00, R.D. € 0,09 R.A. € 0,05.
- **Fg. 42: mapp. 30** qualità Prato, Cl.2, mq 1.630,00, R.D. € 4,63 R.A. € 2,95; **mapp. 74** qualità Prato, Cl.2, mq 890,00, R.D. € 2,53 R.A. € 1,61.
- **Fg. 45: mapp. 166** qualità Prato Arbor, Cl.1, mq 240,00, R.D. € 0,62 R.A. € 0,62 / qualità Prato, Cl.3 mq 5.715,00 R.D. € 13,28 R.A. € 8,85 / qualità Bosco Misto, Cl.U mq 45,00 R.D. € 0,09 R.A. € 0,01; **mapp. 167** qualità Prato, Cl.2, mq 290,00, R.D. € 0,82 R.A. € 0,52; **mapp. 170** qualità Prato, Cl.3 mq 570,00 R.D. € 1,32 R.A. € 0,88; **mapp. 190** qualità Prato Irrig., Cl.3, mq 7.770,00, R.D. € 22,07 R.A. € 16,05; **mapp. 196** qualità Prato Irrig., Cl.3 mq 4.460,00 R.D. € 12,67 R.A. € 9,21.
- **Fg. 47: mapp. 6** qualità Bosco Misto, Cl.U, mq 310,00, R.D. € 0,64 R.A. € 0,10.

**Offerta base: € 33.000,00**

**Offerta minima: € 24.750,00**

**Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto**

**Informazioni comuni al Lotto 3:**

È stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti visionati ed acquisiti dal CTU, Geom. Mazzoli Pietro; i terreni risultano correttamente individuati nelle mappe catastali e i fabbricati rurali sono censiti in Categoria F/2, quindi privi di scheda catastale.

È dichiarata la conformità dei titoli abilitativi edilizi, solamente in quanto fabbricati edificati ante 1967.

Vi sono servitù di passaggio sulle aree anche se non definiti da appositi atti notarili. Non vi sono, inoltre, vincoli edificatori, di destinazione d'uso e condizioni limitative all'utilizzo dei beni, oltre a quelli indicati dagli strumenti urbanistici vigenti in relazione alla destinazione degli immobili.

Si segnala che i beni in oggetto non risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

I terreni risultano oggetto di **contratto di comodato d'uso gratuito, rescindibile ad nutum**, registrato a Breno il 2/7/2021 n. 508 - serie 3, codice identificativo TMH21L000508000WE.

## **LOTTO 4**

### **Piena proprietà.**

In **Comune di VIONE (BS)** - Via Trieste e Via Scaletta

Trattasi di porzioni di aree inserite nel catasto fabbricati e terreni oggetto della Convenzione P.L. "SCALETTA" posto in zona decentrata del Comune di Vione, in particolare i fabbricati costituiscono un box (particella 561), mentre i terreni fanno parte del predetto PL. L'area si trova nella zona nord della frazione di Canè del Comune di Vione, con accesso da Via Scaletta, immettendosi nel parcheggio esistente.

L'area si presenta su terrazzamenti originariamente destinati a prato stabile ed ora incolti, che evidenziano la mancata manutenzione e conseguente precarietà di alcune murature dei terrazzamenti stessi.

Il Comune di Vione con propria nota del 26/11/25 prot. 6941 ha comunicato che la scadenza è stata prorogata al 27/12/2031.

Il tutto censito al Catasto dei **Fabbricati**

- **Fg. 21: mapp. 553** cat. F/1; **mapp. 561** cat. C/6, Cl. 1, mq 34, Rendita € 71,99

ed al Catasto dei **Terreni**

- **Fg. 21: mapp. 1** qualità Prato, Cl.3, mq 630,00, R.D. € 1,30 R.A. € 0,98; **mapp. 46** qualità Seminativo, Cl.3, mq 85,00 R.D. € 0,18 R.A. € 0,15; **mapp. 48** qualità Prato, Cl.3, mq 86,00, R.D. € 0,18 R.A. € 0,13; **mapp. 91** qualità Seminativo, Cl.3, mq 530,00, R.D. € 1,09 R.A. € 0,96; **mapp. 496** qualità Seminativo, Cl.3, mq 35,00, R.D. € 0,07 R.A. € 0,06; **mapp. 497** qualità Seminativo, Cl.3, mq 43,00, R.D. € 0,07 R.A. € 0,06; **mapp. 498** qualità Seminativo, Cl.3, mq 187,00, R.D. € 0,39 R.A. € 0,34; **mapp. 499** qualità Seminativo, Cl.3, mq 480,00, R.D. € 0,99 R.A. € 0,87; **mapp. 500** qualità Seminativo, Cl.3, mq 480,00 R.D. € 0,99 R.A. € 0,87; **mapp. 501** qualità Seminativo, Cl.3, mq 740,00, R.D. € 1,53 R.A. € 1,34; **mapp. 502** qualità Seminativo, Cl.3, mq 5,00 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01; **mapp. 503** qualità Seminativo, Cl.3, mq 146,00, R.D. € 0,30 R.A. € 0,26; **mapp. 504** qualità Seminativo, Cl.3, mq 28,00, R.D. € 0,06 R.A. € 0,05; **mapp. 505** qualità Seminativo, Cl.3, mq 49,00 R.D. € 0,10 R.A. € 0,09; **mapp. 506** qualità Seminativo, Cl.3, mq 12,00, R.D. € 0,12 R.A. € 0,02; **mapp. 507** qualità Seminativo, Cl.3, mq 36,00, R.D. € 0,07 R.A. € 0,07; **mapp. 508** qualità Seminativo, Cl.3, mq 19,00, R.D. € 0,04 R.A. € 0,03; **mapp. 509** qualità Seminativo, Cl.3, mq 49,00, R.D. € 0,10 R.A. € 0,09; **mapp. 510** qualità Seminativo,

Cl.3, mq 139,00, R.D. € 0,29 R.A. € 0,25; **mapp. 511** qualità Seminato, Cl.3, mq 38,00, R.D. € 0,08 R.A. € 0,07; **mapp. 512** qualità Seminato, Cl.3, mq 189,00 R.D. € 0,39 R.A. € 0,34; **mapp. 513** qualità Seminato, Cl.3, mq 348,00, R.D. € 0,72 R.A. € 0,63; **mapp. 514** qualità Seminato, Cl.3, mq 292,00 R.D. € 0,60 R.A. € 0,53; **mapp. 520** qualità Seminato, Cl.3, mq 292,00, R.D. € 0,60 R.A. € 0,53; **mapp. 521** qualità Seminato, Cl.3, mq 399,00 R.D. € 0,82 R.A. € 0,72; **mapp. 522** qualità Seminato, Cl.3, mq 9,00, R.D. € 0,02 R.A. € 0,02; **mapp. 523** qualità Seminato, Cl.3, mq 49,00, R.D. € 0,10 R.A. € 0,09; **mapp. 524** qualità Seminato, Cl.3, mq 6,00, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01; **mapp. 525** qualità Seminato, Cl.3, mq 4,00, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01; **mapp. 530** qualità Seminato, Cl.3, mq 224,00, R.D. € 0,46 R.A. € 0,40; **mapp. 531** qualità Seminato, Cl.3, mq 16,00, R.D. € 0,03 R.A. € 0,03; **mapp. 532** qualità Seminato, Cl.3, mq 198,00 R.D. € 0,41 R.A. € 0,36; **mapp. 533** qualità Seminato, Cl.3, mq 238,00, R.D. € 0,49 R.A. € 0,43; **mapp. 534** qualità Seminato, Cl.3, mq 176,00 R.D. € 0,36 R.A. € 0,32; **mapp. 535** qualità Seminato, Cl.3, mq 106,00, R.D. € 0,22 R.A. € 0,19; **mapp. 536** qualità Seminato, Cl.3, mq 21,00 R.D. € 0,04 R.A. € 0,04; **mapp. 537** qualità Seminato, Cl.3, mq 47,00, R.D. € 0,10 R.A. € 0,08; **mapp. 538** qualità Seminato, Cl.3, mq 23,00, R.D. € 0,05 R.A. € 0,04; **mapp. 539** qualità Seminato, Cl.3, mq 78,00, R.D. € 0,16 R.A. € 0,14; **mapp. 540** qualità Seminato, Cl.3, mq 1,00, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01; **mapp. 541** qualità Seminato, Cl.3, mq 10,00, R.D. € 0,02 R.A. € 0,02; **mapp. 542** qualità Seminato, Cl.3, mq 48,00, R.D. € 0,10 R.A. € 0,09; **mapp. 543** qualità Seminato, Cl.3, mq 246,00 R.D. € 0,51 R.A. € 0,44; **mapp. 544** qualità Seminato, Cl.3, mq 1,00, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01; **mapp. 545** qualità Seminato, Cl.3, mq 33,00 R.D. € 0,07 R.A. € 0,06; **mapp. 546** qualità Seminato, Cl.3, mq 73,00, R.D. € 0,15 R.A. € 0,13; **mapp. 547** qualità Seminato, Cl.3, mq 1,00 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01; **mapp. 548** qualità Seminato, Cl.3, mq 19,00, R.D. € 0,04 R.A. € 0,03; **mapp. 549** qualità Seminato, Cl.3, mq 137,00, R.D. € 0,15 R.A. € 0,13; **mapp. 550** qualità Seminato, Cl.3, mq 304,00, R.D. € 0,63 R.A. € 0,55; **mapp. 551** qualità Seminato, Cl.3, mq 106,00, R.D. € 0,22 R.A. € 0,19; **mapp. 556** qualità Seminato, Cl.3, mq 483,00, R.D. € 1,00 R.A. € 0,87.

**Offerta base: € 386.800,00**

**Offerta minima: € 290.100,00**

**Cauzione: almeno del 10% del prezzo offerto**

#### **Informazioni comuni al Lotto 4:**

È stata accertata dal Perito la conformità edilizia e la conformità alla documentazione catastale.

Vi sono servitù di passaggio sulle aree anche se non definiti da appositi atti notarili. Non vi sono, inoltre, vincoli edificatori, di destinazione d'uso e condizioni limitative all'utilizzo dei beni ad esclusione del completamento delle indicazioni contenute nella convenzione del 'P.L. SCALETTA', prorogata al 27/12/2031.

Si segnala che i beni in oggetto risultano **gravati** da formalità pregiudizievoli, ad eccezione dei mappali 553 e 561.

Si precisa che la vendita è soggetta ad Imposta di Registro ovvero IVA, dove prevista ex lege.

**Il tutto come meglio identificato e descritto nelle perizie estimative e relativi allegati agli atti, nonché eventuali integrazioni, redatte dal Geom. Mazzoli Pietro, che formano parte integrante del presente bando ed a cui si fa rinvio.**

Si precisa che, qualora le evidenze risultanti dalle perizie estimative e documenti allegati non fossero esaustive per le finalità relative alla valutazione dello stato dei beni immobili in vendita, il Curatore si rende disponibile, previa espressa richiesta da parte degli interessati, ad autorizzare l'accesso agli atti per provvedere, autonomamente e a proprie spese, al reperimento dei documenti di interesse.

Visto l'art. 216 C.C.I.A.A., il Curatore propone la cessione dell'immobile secondo la seguente procedura.

### **1) CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- a) La vendita avverrà a cura del notaio incaricato Dott. Enrico Lera, mediante procedura competitiva nella forma della vendita telematica asincrona pura di cui all'art. 2, c. I, lett. h del D.M. 26.2.2015, n. 32. Pertanto gli offerenti potranno presentare SOLO telematicamente le offerte irrevocabili d'acquisto.
- b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio Dott. Enrico Lera, per la stipula dell'atto di vendita.
- c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e le spese di vendita, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.
- d) Si precisa che, ex art. 217 comma 1 C.C.I.A.A., il Giudice Delegato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi potrà impedire il perfezionamento della vendita.
- e) **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.**
- f) **Le spese** relative alla piattaforma telematica e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili **saranno a carico della procedura;**
- g) 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 difformità 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.

## 2) Offerte irrevocabili di acquisto

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 10:30 del giorno 14/7/2026** (con la precisazione che il bonifico cauzionale dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica) con le modalità riportate al punto 3).

### *I asta*

Il prezzo d'asta è pari al valore di perizia:

| LOTTO | PREZZO BASE  |
|-------|--------------|
| 1     | € 10.000,00  |
| 2     | € 7.000,00   |
| 3     | € 33.000,00  |
| 4     | € 386.800,00 |

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni.

A norma dell'art. 216, comma 7, C.C.I.I. le offerte di acquisto saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo di perizia.

Il valore dell'offerta, a pena di inefficacia, non potrà perciò essere inferiore a:

### *I asta*

| LOTTO | OFFERTA MINIMA |
|-------|----------------|
| 1     | € 7.500,00     |
| 2     | € 5.250,00     |
| 3     | € 24.750,00    |
| 4     | € 290.100,00   |

Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto al valore di perizia, in misura non inferiore ad un quarto, il Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma 1, C.C.I.I. potrà comunque impedire il perfezionamento della vendita.

\*\*\*

Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno OBBLIGATORIAMENTE essere allegati alle offerte (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
  - 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 rila-

sciato dall'autorità 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 del 26.2.2015.

- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora venisse allegata un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione all'indirizzo mail [info@anpebrescia.it](mailto:info@anpebrescia.it) con oggetto numero procedura - nome aggiudicatario - data asta);
  - Per i *cittadini stranieri* è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità.
  - Se il soggetto offerente è *minorenne*, è necessaria copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare.
  - Se il soggetto offerente è un *interdetto*, un inabilitato o un amministrato di sostegno, è necessaria copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare.
- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Gli interessati all'acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

  - Se l'offerta è formulata da *più persone*, è necessaria copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.
  - In caso di offerta presentata da *ente commerciale* e non, è necessaria visura camerale AGGIORNATA a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta 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, è necessaria 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.
- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, **IT 30 L 05387 11206 000004784849**, di un importo a titolo di cauzione non inferiore al **10% del prezzo offerto**, indicando nella causale il numero di procedura, il numero di Lotto di interesse e la data d'asta e come intestatario "Liquidazione Giudiziale 194/25 Adamello View s.r.l. in liquidazione";

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- Bollo elettronico.

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 sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

### 3) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**.

Il Gestore della vendita telematica è: **Edicom Finance**

Per partecipare ad una vendita telematica gli interessati dovranno presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia.

A tal fine, dovranno:

1. accedere via internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://Portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
2. dare lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto, attraverso tali codici, verrà identificato all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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.

Il professionista delegato potrà inviare messaggi o comunicazioni a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni.

#### **4) VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il giorno **15/7/2026 alle ore 10:30 e seguenti** il notaio Dott. Enrico Lera effettuerà **“l'esame delle offerte”** utilizzando il sistema informatico del Gestore Edicom Finance, operando presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita in Via San Zeno n. 99/A in Brescia.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara telematica di offerte tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

##### **4.1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita l'offerta non sarà accolta;
- c) in caso di mancata connessione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo;

- d) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

#### 4.2) Nell'ipotesi di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:

Si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) utilizzando come prezzo base quello più elevato risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute.

Le offerte giudicate regolari consentiranno al delegato di abilitare l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica che avrà pertanto fornito via pec a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

L'aumento minimo del **rilancio** è previsto in misura pari a:

#### *I asta*

| LOTTO | RILANCI    |
|-------|------------|
| 1     | € 600,00   |
| 2     | € 500,00   |
| 3     | € 1.000,00 |
| 4     | € 3.000,00 |

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà **durata dal 15/7/2026 al 17/7/2026, e terminerà alle ore 12,00 del giorno di scadenza** fatto salvo il caso di extra time di seguito regolato.

#### 4.3) Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- in caso di mancata connessione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo;
- La partecipazione implica da parte degli offerenti l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

- f) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

#### 4.4) Extra time/prolungamento gara

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti da parte del professionista delegato avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Il giorno successivo alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### 5) SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

- 5.A) L'aggiudicazione è definitiva salvo il disposto dell'art. 217 primo comma C.C.I.A.A.;
- 5.B) Entro **120 (centoventi) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, accreditando l'importo sul conto corrente intestato alla procedura; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata;**
- 5.C) L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo del prezzo, mediante ricorso a mutuo, stipulabile contestualmente al rogito notarile di acquisto avanti al notaio Dott. Enrico Lera.
- 5.D) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio Dott. Enrico Lera, previa autorizzazione del G.D.
- 5.E) Le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

### 6) PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 2) pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvi alle pagine Internet di cui al successivo punto 3);
- 3) 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 citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 4) notifiche di legge via PEC;
- 5) La richiesta di **visita degli immobili** oggetto della presente vendita, dovrà essere formulata esclusivamente mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> .

**La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:**

- la lettura della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.

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

Brescia, 21/5/2026

Il Curatore

Dott.ssa Paola Inverardi