

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZ. PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale: Gruppo 3C S.r.l. n° 237/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

Curatore: Avv. Francesca Bazoli

INVITO A FORMULARE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

REGOLAMENTO D'ASTA

PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 216 C.C.I.I.

Il presente documento (di seguito, per brevità, il “**Regolamento d'asta**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita avente ad oggetto beni immobili di proprietà della Procedura.

La partecipazione alla gara costituirà accettazione integrale e incondizionata alle disposizioni del presente Regolamento d'asta.

PREMESSO CHE

con provvedimento del 04.09.2026 il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore ad esperire la procedura di vendita competitiva di cui al presente regolamento.

N. 4 ESPERIMENTI DI VENDITA COMPETITIVA

AVENTE AD OGGETTO BENI IMMOBILI

ART. 1 OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA e PREZZO DI VENDITA:

La presente procedura competitiva ha per oggetto la cessione al miglior offerente della piena proprietà dei seguenti beni immobili, segnatamente terreni, secondo i prezzi base d'asta indicati nella tabella:

Lotto	Comune	Identificazione catastale	Tipologia immobile	Valore Perizia	Prezzo Asta n° 1	Prezzo Asta n° 2	Prezzo Asta n° 3	Prezzo Asta n° 4	Rilancio minimo
u n i c o	San Gervasio Bresciano (BS), via Circonvallazione, zona produttiva a ovest dell'abitato	foglio 1, mappale 129	autovia SP	280.000,00 €	280.000,00 €	210.000,00 €	157.500,00 €	150.000,00 €	5.000,00 €
		foglio 1, mappale 335	bosco ceduo						
		foglio 1, mappale 337	seminativo irriguo						
		foglio 1, mappale 339	bosco ceduo						
		foglio 1, mappale 446	bosco ceduo						
		foglio 1, mappale 448	seminativo irriguo						
		foglio 1, mappale 469	rel acq es						
		foglio 1, mappale 472	seminativo irriguo						
		foglio 1, mappale 475	bosco ceduo						
Totale:				280.000,00 €	280.000,00 €	210.000,00 €	157.500,00 €	150.000,00 €	

Trattasi di aree tra loro contermini per formare un unico appezzamento di complessivi 7.269 mq. Si trovano in via Circonvallazione, nella zona produttiva a ovest dell'abitato di San Gervasio Bresciano (BS), separata da questo dall'autostrada A21. L'area, pur prospettando direttamente sulla strada comunale, non ha su questa alcun accesso pedonale o carraio in quanto risulta essere di fatto inglobata all'interno di un piazzale interamente recintato, parte di un più ampio compendio immobiliare di proprietà di un terzo soggetto e adibito ad attività di logistica. Dato l'uso a cui è destinata (di fatto è un deposito di materiale quasi esclusivamente costituito da pallet), l'area è per la gran parte asfaltata, tranne la porzione più a nord che confina con una roggia irrigua e occupata da una folta vegetazione spontanea. Per una migliore individuazione e descrizione dei beni si rimanda alla perizia estimativa redatta dal Geom. Stefano Monteverdi.

Si specifica che il secondo esperimento si tiene solo in assenza di aggiudicazione al primo, il terzo solo in assenza di aggiudicazione al secondo e il quarto solo in assenza di aggiudicazione del terzo.

Il prezzo base delle gare d'asta è determinato come segue:

- 1° esperimento d'asta, da tenersi il giorno 30.10.2026 alle ore 10:00, prezzo base d'asta pari a quanto indicato nella colonna "Prezzo Asta n° 1";
- 2° esperimento d'asta, da tenersi il giorno 30.10.2026 alle ore 11:00, prezzo base d'asta pari a quanto indicato nella colonna "Prezzo Asta n° 2";
- 3° esperimento d'asta, da tenersi il giorno 30.10.2026 alle ore 12:00, prezzo base d'asta pari a quanto indicato nella colonna "Prezzo Asta n° 3";
- 4° esperimento d'asta, da tenersi il giorno 30.10.2026 alle ore 13:00, prezzo base d'asta pari a quanto indicato nella colonna "Prezzo Asta n° 4".

Al prezzo base d'asta dovranno essere aggiunte le imposte sulla compravendita, i costi di cancellazione delle formalità iscritte e trascritte e le spese notarili che verranno quantificate il giorno dell'atto notarile di compravendita. Le spese a carico della Procedura sono esclusivamente gli oneri maturati sino alla data di vendita degli immobili relativi a: i) imposte locali (IMU ecc..) secondo le norme di legge; ii) eventuali oneri condominiali.

Si precisa che per ogni singolo tentativo di vendita non saranno considerate valide le offerte inferiori rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato.

Si specifica che la Procedura ha già ricevuto un'offerta irrevocabile al valore pari al prezzo base dell'asta n. 4.

ART. 2 VISIONE DEI BENI

Trattandosi di terreni, ogni interessato potrà visionare i beni recandosi direttamente e autonomamente in loco.

Tuttavia, trattandosi di un terreno recintato e attualmente utilizzato – senza titolo – da un soggetto terzo, sarà necessario prendere contatti con il soggetto terzo e concordare con il medesimo l'accesso.

Gli eventuali interessati potranno visionare i beni, a loro rischio e pericolo, previa sottoscrizione di manleva in favore della Procedura.

ART. 3 CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggetto di vendita attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, con atto notarile, come "vista e piaciuta", con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura, le eventuali differenze di misura e/o qualità 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.

L'aggiudicazione non comporterà per il Curatore e/o per la Procedura, alcun obbligo di trasferimento del lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura.

Si precisa che il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 217, comma 1, c.c.i.i.. Si applica l'art. 216, comma 2, c.c.i.i. circa la presenza di eventuali beni mobili all'interno degli immobili oggetto di vendita.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ai sensi dell'art. 217, comma 2, c.c.i.i. saranno cancellate tempestivamente su ordine del Giudice Delegato una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo a cura e spese dell'aggiudicatario. Il Curatore provvederà a fornire la copia conforme dell'ordine di cancellazione al professionista incaricato direttamente dall'aggiudicatario.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la Procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni presenti nella perizia estimativa. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo

consentano. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. Sarà onere del potenziale futuro acquirente definire uno studio dettagliato di fattibilità e un'analisi approfondita di carattere economico, urbanistico e tipologico del proprio intervento, in funzione dei propri obiettivi. La perizia dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. In ipotesi di discrepanza tra i dati contenuti nel presente Regolamento d'asta e nella perizia a quanto risultante dai pubblici uffici, anche – ma non solo – tavolari e delle conservatorie, farà fede la documentazione ufficiale reperibile presso i pubblici uffici.

ART. 4 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Si specifica che il secondo esperimento si tiene solo in assenza di aggiudicazione al primo, il terzo solo in assenza di aggiudicazione al secondo e il quarto solo in assenza di aggiudicazione del terzo.

Ciò posto, decorso il termine per la presentazione delle offerte (disciplinato nei seguenti articoli), in caso di:

- a. mancata presentazione di offerte, il Curatore procederà, previa autorizzazione del Giudice Delegato, ad accettare l'offerta già pervenuta e indicata nell'art. 1 e procedere alla compravendita previo incasso del prezzo;
- b. presentazione di una o più offerte per le gare d'asta n° 1, 2 e 3, il Curatore procederà alla verifica delle medesime e convocherà la gara d'asta trasmettendo a tutti gli offerenti, la convocazione e le modalità operative. La convocazione verrà effettuata all'indirizzo p.e.c. indicato nell'offerta. Laddove dovesse pervenire una sola offerta la gara d'asta non si terrà e si procederà direttamente con l'aggiudicazione;
- c. presentazione di una o più offerte per la gara d'asta n° 4, il Curatore procederà alla verifica delle medesime e convocherà la gara d'asta trasmettendo a tutti gli offerenti, compreso il soggetto che ha presentato l'offerta indicata nell'art. 1, la convocazione e le modalità operative. La convocazione verrà effettuata all'indirizzo p.e.c. indicato nell'offerta.

Nel caso di ricevimento di più offerte, la gara d'asta tra tutti gli offerenti si svolgerà in presenza presso lo studio del Curatore.

Il prezzo base di gara sarà costituito dall'offerta più alta pervenuta.

Nel caso di più offerenti, e quindi di apertura della gara d'asta, in assenza di rilanci, il Lotto verrà aggiudicato al miglior offerente.

I rilanci non potranno essere inferiori ad € 5.000,00.

La gara sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo di trenta secondi (30'') senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Nel caso di più offerte di importo uguale, in assenza di rilanci nella successiva gara d'asta, il Lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta.

In caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il Lotto potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Sarà redatto un verbale di gara d'asta il quale non assumerà valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita.

Ogni offerta effettuata in sede d'asta corrisponde a un'offerta irrevocabile d'acquisto del bene e/o del lotto prescelto al prezzo offerto oltre oneri di legge ed ai costi come sopra indicati.

In sede di gara d'asta l'offerta perde efficacia quando è superata da un'offerta successiva per un prezzo maggiore.

All'offerente non aggiudicatario sarà restituita la cauzione dopo lo svolgimento della gara sulle coordinate bancarie precedentemente comunicate sull'apposito modulo allegato all'offerta entro 15 giorni dal verbale d'asta.

ART. 5 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati potranno far pervenire la loro offerta irrevocabile con le seguenti modalità alternative:

- A. deposito a mano presso lo studio del Curatore Avv. Francesca Bazoli, sito in Brescia, Contrada Soncin Rotto n° 6, cap. 25122, entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **29.10.2026** facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta dal Curatore o da un delegato del medesimo;
- B. trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo lg237.2025brescia@pecliquidazionigiudiziali.it entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **29.10.2026**, facendo fede la data di recapito sulla casella p.e.c. della Procedura.

L'offerta, qualora dovesse essere presentata fisicamente, dovrà essere in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Asta n° __ – Offerta Lotto n° __ – L.G. n° 237/2025 Tribunale di Brescia". Nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né altro, dovrà essere apposta sulla busta da parte dell'offerente.

Le offerte d'importo inferiore a quanto indicato nel precedente art. 1, così come quelle presentate oltre il termine stabilito nel presente Regolamento d'asta, saranno considerate nulle e come non pervenute.

Le offerte non potranno essere sottoposte a vincoli o condizioni.

L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità e/o nullità della medesima, oltre all'indicazione del prezzo offerto, la seguente documentazione:

- cauzione pari al 10% del prezzo complessivo offerto mediante assegno circolare intestato a "L.G. Gruppo 3C S.r.l.", ovvero bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "L.G. Gruppo 3C S.r.l.", IBAN: IT36 M 03332 11200 000002414147. Qualora l'offerta sia depositata a mezzo p.e.c. è necessario allegare la distinta del bonifico bancario, d'importo pari al 10% del prezzo complessivo offerto, disposto sul conto corrente intestato alla procedura "L.G. Gruppo 3C S.r.l." all'IBAN: IT36 M 03332 11200 000002414147. Si precisa che detto bonifico dovrà pervenire sul conto corrente della procedura in data antecedente alla data della gara d'asta, pena esclusione dalla gara medesima;
- in caso di offerente persona fisica:
 - a. l'indicazione delle generalità del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, C.F.);
 - b. documento di identità in corso di validità e codice fiscale;
 - c. se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- in caso di offerente persona giuridica:
 - a. l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, C.F. e P. IV, recapito telefonico e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
 - b. visura camerale aggiornata (non più di 10 giorni antecedenti la data di deposito) e statuto vigente;
 - c. documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante (o del procuratore) con idonei poteri;
- recapito p.e.c., mail e telefonico ove ricevere le comunicazioni del Curatore. Si specifica che in mancanza di funzionamento della p.e.c., le notificazioni formali saranno effettuate presso la Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Brescia;
- dichiarazione di aver preso visione della documentazione pubblicata inerente alla vendita e di averla ritenuta esaustiva, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, nonché di accettare senza riserve le condizioni di cui al presente Regolamento di vendita;
- dichiarazione in ordine alla restituzione della cauzione, con l'indicazione del codice IBAN per l'effettuazione del bonifico, in caso di mancata aggiudicazione del bene (si specifica che la restituzione della cauzione verrà effettuata unicamente sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione).

Si specifica che:

- a. le offerte migliorative non potranno essere, a pena di nullità, di importo inferiore a quanto indicato nell'art. 1;
- b. le offerte presentate oltre il termine stabilito nel presente Regolamento d'asta saranno considerate nulle e come non pervenute;
- c. l'offerta non potrà essere sottoposta a vincoli o condizioni di sorta.

La partecipazione alla gara d'asta implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Bando e nei suoi allegati nonché la dispensa agli Organi della Procedura al rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

In caso di aggiudicazione i beni saranno intestati alla persona fisica o giuridica nel nome della quale è stata operata l'aggiudicazione. A tale clausola non sono ammesse deroghe salvo quanto previsto dalla legge.

L'offerta deve intendersi come irrevocabile ed il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione. L'offerta una volta presentata non potrà essere oggetto di rinuncia né revocata.

I soggetti interessati sono consapevoli delle possibili problematiche derivanti dall'utilizzo di mezzi telematici, per le quali la Procedura di Liquidazione Giudiziale non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile.

ART. 6 TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO E DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro l'atto di compravendita, da effettuarsi

entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato alla Procedura "L.G. Gruppo 3C S.r.l.", ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura "L.G. Gruppo 3C S.r.l.", IBAN: IT36 M 03332 11200 000002414147. In caso di saldo mediante bonifico bancario le somme dovranno essere effettivamente e definitivamente accreditate entro il giorno antecedente la data fissata per la compravendita.

La proprietà del bene sarà trasferita all'aggiudicatario a seguito dell'integrale pagamento del prezzo oltre alle imposte ed agli oneri come sopra descritti. Restano impregiudicati i poteri di legge previsti in capo al Giudice Delegato, ai sensi del Codice della Crisi d'Impresa.

Il trasferimento della proprietà del bene in favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto notarile a rogito del Notaio Gianni Tufano di Brescia in data ed ora scelti di comune accordo tra l'aggiudicatario ed il Curatore.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario o del mancato versamento del prezzo nei termini previsti, esso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tal caso i beni saranno nuovamente venduti all'asta e l'aggiudicatario decaduto non potrà partecipare ai successivi esperimenti.

ART. 7 PUBBLICITÀ

Il presente Bando di gara e l'autorizzazione alla vendita saranno pubblicati a norma di legge sul Portale delle Vendite Pubbliche, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, nonché su altri siti a discrezione del Curatore.

Il Bando di Gara potrà essere altresì inviato a terzi soggetti a discrezione del Curatore.

Per richiedere informazioni e la perizia di stima scrivere una mail a infolegale@studium1912.it ovvero contattare lo studio al n° 030.43332.

Brescia, 17 settembre 2026

Il Curatore
Avv. Francesca Bazoli