

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 293/2025

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto

Custode: Dott. Luca Fusi

BANDO PER AFFITTO DI FONDI RUSTICI

Il sottoscritto Dott. Luca Fusi, nominato custode dei beni pignorati in data 2 settembre 2025, autorizzato dal GE in data 8 ottobre 2026, propone l'affitto dei fondi di proprietà di parte esecutata come di seguito descritti e disciplinati dai contratti che si allegano al presente bando.

LOTTO N. 1

Terreni agricoli, a corpo e non a misura, siti nel Comune di Pozzolengo (BS), coltivati a vigneto, ricadenti nelle denominazioni Lugana DOC e Garda Bianco DOC.

Il contratto di affitto, stipulato in deroga alla disciplina ordinaria in materia di affitto agrario, è allegato al presente e a tale contratto si rinvia integralmente per tutte le condizioni e gli adempimenti necessari.

Con la partecipazione l'offerente si impegna a rispettare integralmente il contenuto del suddetto contratto.

La scadenza del contratto è prevista all'11 novembre 2027. Il rapporto è riferito all'annata agraria 2026-2027, comprendendo espressamente le lavorazioni invernali, primaverili ed estive, la vendemmia 2027 e le attività successive sino alla scadenza. Restano esclusi rinnovo tacito e proroga automatica.

L'avvio delle operazioni di vendita e l'aggiudicazione non determinano, di per sé, la cessazione del rapporto. Qualora il trasferimento intervenisse entro l'11 novembre 2027, è prevista la prosecuzione sino alla scadenza con subentro dell'acquirente dalla data di efficacia del decreto, nei limiti dell'autorizzazione giudiziale e delle condizioni della vendita.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio Particella		Qualità / Classamento	Classe	Consistenza (mq)	R.D. €	R.A. €
12	9	AA INCOLT PROD	2	204	0,03	0,01
12	9	AB VIGNETO	2	3346	38,88	21,60
12	10	AA SEMINATIVO	2	22808	123,68	135,46
12	10	AB PASCOLO	2	6202	3,20	1,60

Foglio Particella		Qualità / Classamento	Classe	Consistenza (mq)	R.D. €	R.A. €
12	11	VIGNETO	2	330	3,83	2,13
12	22	AA SEMINATIVO	2	800	4,34	4,75
12	22	AB PASCOLO	1	60	0,88	0,42
12	23	SEMINATIVO	3	7390	32,44	41,98
12	24	BOSCO CEDUO	3	1290	2,33	0,13
12	25	SEMINATIVO	2	11670	63,28	69,31
12	26	AA VIGNETO	2	3002	34,88	19,38
12	26	AB INCOLT PROD	2	78	0,01	0,01
12	27	SEMINATIVO	3	7370	32,35	41,87
12	28	AA PRATO	3	468	1,81	1,57
12	28	AB FRUTTETO		152	2,24	1,06
12	29	SEMINATIVO	3	15730	69,05	89,36
12	48	VIGNETO	2	2760	32,07	17,82
12	53	SEMINATIVO	2	23110	125,32	137,26
12	54	AA VIGNETO	2	3054	35,49	19,72
12	54	AB INCOLT PROD	2	126	0,02	0,01
12	55	SEMINATIVO	2	3090	16,76	18,35
12	61	SEMINATIVO	2	8810	47,77	52,32
12	62	PASCOLO	1	890	0,92	0,46
12	63	AA VIGNETO	2	9876	114,76	63,76
12	63	AB INCOLT PROD	2	114	0,02	0,01
12	64	SEMINATIVO	2	6780	36,77	40,27
12	65	SEMINATIVO	2	12490	67,73	74,18
12	78	SEMINATIVO	2	5800	31,45	34,45
12	84	SEMINATIVO	1	18080	112,05	112,05
12	96	SEMINATIVO	2	2110	11,44	12,53
12	111	SEMINATIVO	2	3600	19,52	21,38
12	113	SEMIN IRRIG	1	17080	141,14	141,14
12	147	SEMINATIVO	2	23360	126,68	138,74

Foglio Particella		Qualità / Classamento	Classe	Consistenza (mq)	R.D. €	R.A. €
12	156	SEMINATIVO	2	406	2,20	2,41
12	159	SEMINATIVO	2	28712	155,70	170,53
12	181	SEMINATIVO	2	43560	236,22	258,71
12	182	SEMINATIVO	2	217	1,18	1,29
13	44	SEMINATIVO	1	5200	32,23	32,23
14	6	SEMINATIVO	1	10640	65,94	65,94
14	11	SEMINATIVO	1	5100	31,61	31,61
14	12	SEMINATIVO	1	7500	46,48	46,48
14	15	SEMINATIVO	1	4920	30,49	30,49
14	16	SEMINATIVO	1	3690	22,87	22,87
14	25	SEMINATIVO	1	4680	29,00	29,00
15	108	AA SEMINATIVO	1	582	3,61	3,61
15	108	AB VIGNETO	2	178	2,07	1,15
15	109	AA SEMINATIVO	1	48	0,30	0,30
15	109	AB VIGNETO	2	2192	25,47	14,15
15	110	SEMINATIVO	1	10380	64,33	64,33
17	129	SEMINATIVO	2	19370	69,03	115,04
17	130	BOSCO CEDUO	3	240		0,02
17	181	SEMINATIVO	2	5980	21,31	35,52
17	506	SEMINATIVO	2	10235	55,50	60,79
<u>Ettari 38.58.60</u>					2.228,68	2.301,56

Si evidenzia che per la maggior parte dei terreni a vigneto non sono state effettuate le variazioni della coltura praticata e conseguente modifica dei redditi fondiari.

I dati tecnici del vigneto possono essere riassunti come segue:

- Superficie vitata complessiva: ettari 30.14.00
- Vitigni: Trebbiano di Soave ettari 27.91.72 (92,63%)
Cortese ettari 2.22.28 (7,37%)
- Portainnesto: Kober 5BB

- Sesto d'impianto (cm su fila e tra file): 80 x 260 – ceppi per ettaro n. 4.807
- Forma di allevamento: Guyot monolaterale con sperone
- Età media ponderata: 7,49 anni
- Irrigazione di soccorso: con ala gocciolante
- Zona di produzione:

denominazione di origine controllata “Lugana” ettari 29.29.13

denominazione di origine controllata “Garda” ettari 00.84.87

Canone base: Euro 228.000,00

Rilancio minimo obbligatorio: Euro 5.000,00

LOTTO N. 2

Compendio agricolo sito nel Comune di Pozzolengo (BS), località Campagna Mora, costituito da:

- fondi rustici, a corpo e non a misura, sui quali insistono strutture zootecniche adibite ad allevamento ovino, comprensive, tra l'altro, di ovile, sala mungitura, locali accessori, impianti tecnici e ulteriori manufatti funzionalmente connessi all'attività zootecnica (tra cui, a titolo esemplificativo, concimaie, fossa liquami e trincea silo mais), ivi comprese le opere e gli interventi in corso di realizzazione o completamento relativi alla gestione e al convogliamento dei reflui zootecnici ferma la ripartizione degli obblighi e dei relativi costi prevista dal contratto, senza automatico trasferimento al nuovo Conduttore degli obblighi del precedente affittuario;

- nonché, limitatamente alle esigenze strettamente funzionali alla conduzione dell'attività zootecnica, una porzione dei fabbricati civili insistenti in prossimità della stalla, da destinarsi esclusivamente all'alloggio delle maestranze impiegate nella gestione dell'attività medesima. Resta espressamente esclusa dalla concessione la restante parte del complesso abitativo, che rimane nella piena disponibilità della procedura.

Il contratto di affitto, stipulato in deroga alla disciplina ordinaria in materia di affitto agrario, è allegato al presente e a tale contratto si rinvia integralmente per tutte le condizioni gli adempimenti necessari.

Con la partecipazione l'offerente si impegna a rispettare integralmente il contenuto del suddetto contratto.

La scadenza del contratto è prevista all'11 novembre 2027. Il rapporto è riferito all'annata agraria 2026–2027. Restano esclusi rinnovo tacito e proroga automatica.

L'avvio delle operazioni di vendita e l'aggiudicazione non determinano, di per sé, la cessazione del rapporto. Qualora il trasferimento intervenisse entro l'11 novembre 2027, è prevista la prosecuzione

sino alla scadenza con subentro dell'acquirente dalla data di efficacia del decreto, nei limiti dell'autorizzazione giudiziale e delle condizioni della vendita.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto dei Fabbricati

Foglio 12:

- **Mapp. 104**, P.T, cat. D/10, Rendita Euro 16.448,00
- **Mapp. 153**, P.T, cat. D/10, Rendita Euro 1.826,00
- **Mapp. 148**, P.T, cat. D/1, Rendita Euro 320,00
- **Mapp. 145**, P.T, cat. D/10, Rendita Euro 6.080,00
- **Mapp. 46, sub. 1**, P.T, Cat. A/2, cl 3, vani 5,5, Rendita Euro 326,66

Si evidenzia che il fabbricato identificato al mappale 145 presenta difformità rispetto alla rappresentazione catastale, risultando allo stato di fatto di lunghezza superiore. Il fabbricato, al momento del sopralluogo del perito, era occupato da ovini e presenta struttura prefabbricata in cemento armato, con parete est tamponata mentre i restanti lati risultano aperti e delimitati dai soli pilastri. Una porzione della copertura sul lato nord risulta parzialmente smontata. Si rende pertanto necessario un aggiornamento catastale mediante idonea pratica, ferma restando ogni verifica sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La superficie coperta complessiva, desunta dalle planimetrie catastali e quindi da considerarsi approssimativa, è pari a circa 9.000 mq, con esclusione di concimaie, fosse liquami e trincea orizzontale per silomais (circa 1.200 mq).

Canone base: **Euro 54.000,00**

Rilancio minimo obbligatorio: **Euro 2.000,00**

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare unicamente i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- **iscrizione CCIAA settore agricolo;**
- **partita IVA agricola attiva;**
- **assenza di procedure concorsuali;**
- **esperienza vitivinicola documentabile;**
- **DURC regolare;**
- **eventuale iscrizione a schedario viticolo.**

1) Condizioni della procedura competitiva

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo richiesto al netto di quanto già versato a titolo di deposito cauzionale e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Custode Dott. Luca Fusi, per la stipula del contratto d'affitto.
- I beni vengono concessi in godimento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le relative utilità, accessioni, pertinenze attive e passive, servitù apparenti e non apparenti, diritti ed oneri d'acqua, se ed in quanto esistenti e compatibili con la natura del rapporto, senza garanzia del Custode circa la permanenza di specifiche rese produttive, quantità di raccolto o risultati economici. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

2) Offerte irrevocabili per l'affitto dei fondi rustici

Gli interessati all'affitto dei fondi rustici – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di affitto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, 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 reindirizzato, consultando la pubblicità della gara 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 dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 29 novembre 2026 (antecedente a quello della udienza), 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 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;
- 2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3.l'anno e il numero dell'esecuzione;

4.l'indicazione che l'offerta riguarda l'affitto del fondo di cui al lotto 1 o 2;

5.l'indicazione del Custode;

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di gara;

7.il canone offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;

8.il termine per il versamento del saldo prezzo, specificando che nel campo previsto verrà indicato l'ultimo termine;

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 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.
- La documentazione attestante i requisiti richiesti dal presente bando;
- Dichiarazione di aver letto il contenuto del contratto di affitto e di accettazione integrale dello stesso.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma almeno **pari almeno al 10% del canone offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al **Tribunale di Brescia - CUST ES IMM 293/25 FUSI – IBAN IT53/Q/03332/11200/000002413838**

Il bonifico, con causale “Procedura esecutiva 293/2025, versamento cauzione LOTTO __”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro l’inizio dell’udienza di gara telematica.

Si precisa che la cauzione si imputa esclusivamente alla prima quota del 50%, come meglio specificato dai contratti allegati.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di gara 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..

3) Modalità della sottoscrizione del contratto di affitto

prezzo base di affitto pari ad

Canone base LOTTO 1: Euro 228.000,00

Canone base LOTTO 2: Euro 54.000,00

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

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 gara telematica, sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza d’asta 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, 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 rilancio minimo obbligatorio del canone di euro 5.000,00 per il lotto 1 e di Euro 2.000,00 per il lotto 2 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata dalle ore 12.00 del 30 novembre 2026 alle ore 12.00 del 1 dicembre 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

Il canone complessivo, al netto della cauzione versata sarà corrisposto al Custode Dott. Luca Fusi, per mera dilazione di pagamento e senza che ciò comporti frazionamento del corrispettivo pattuito, secondo le seguenti modalità:

- il 50% del canone complessivo alla data di sottoscrizione del contratto;
- il 25% del canone complessivo entro 60 (sessanta) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto;
- il restante 25% del canone complessivo entro 90 (novanta) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Le spese per la stipula del contratto saranno a carico della parte conduttrice e dovranno da quest'ultima essere versate contestualmente alla sottoscrizione dello stesso.

Il termine per trasmettere polizze e quietanze, come indicato nei contratti, è fissato in 45 giorni dalla stipula e riguarda esclusivamente la documentazione. Si invita alla lettura degli stessi per ogni altro obbligo relativo ai rinnovi e alla comunicazione di sospensioni, cessazioni o modifiche delle coperture.

È previsto il rimborso alla procedura dei costi effettivamente sostenuti e documentati per lavorazioni colturali e interventi di manutenzione e conservazione eventualmente eseguiti dopo la cessazione dell'affitto in corso e prima della consegna al nuovo Conduttore, come previsto nei contratti. Il rimborso riguarda le attività dell'annata 2026–2027 come individuate ed è

aggiuntivo rispetto al canone e deve essere effettuato entro 15 giorni dalla richiesta documentata.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni oggetto del contratto d'affitto 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 contratti ivi richiamati.

Per ogni informazione e visite ai beni ogni interessato deve farne richiesta via mail allo Studio del Custode Dott. Luca Fusi: lfusi@comasitalia.it.

*** **

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

La partecipazione alla gara implica

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso nei contratti allegati, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

4) Pubblicità

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

- 1) pubblicità telematica sui siti astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it, e sul portale delle vendite pubbliche dove verranno evidenziate le condizioni di gara.

Brescia/Desenzano D/G,

Il Custode Giudiziario

Dott. Luca Fusi