

AVVISO DI VENDITA AZIENDA VITIVINICOLA IN FRANCIACORTA

1 – OGGETTO DELLA VENDITA

- 1.1. Si rende noto che è posto in vendita un compendio aziendale per la produzione dei vini Franciacorta DOCG posto nel comprensorio del Consorzio Franciacorta.

Responsabile della procedura: Notaio Simone Frediani – Mail: sfrediani@notariato.it – Telefono: 0365 31506; studio in Brescia, Corso Martiri della Libertà, n. 25.

Termine per la presentazione delle offerte: ore 12:00 del 29 Giugno 2026

Prezzo base: Euro 7.200.000,00 (settemilioniduecentomila/00), IVA e imposte secondo regime applicabile

- 1.2. Il compendio aziendale è inscindibile ed è costituito nel suo complesso da terreni e fabbricati strumentali all'attività vitivinicola, attrezzature strumentali alla vinificazione e scorte di magazzino e semilavorati.
- 1.3. L'ampio compendio immobiliare è composto di Terreni agricoli (84.848 mq in proprietà e in affitto) tra vigneto e prato, tutti compresi nel comprensorio Franciacorta, nonché di fabbricati e sedime per circa 18.200 mq comprendenti il centro aziendale.
- 1.4. Il complesso aziendale dispone di una capacità produttiva di oltre 1.000.000 bottiglie nonché – previ ulteriori investimenti sulle porzioni ancora al rustico (circa 7.800 mq) – ad attività agrituristiche ricettive e di ristorazione.
- 1.5. Il magazzino include le rimanenze di vini presenti in cantina alla data del sopralluogo peritale (04 Dicembre 2025), comprendenti bottiglie *sur lattes* atte a divenire franciacorta DOCG in elaborazione in diverse annate e formati e vino sfuso.
- 1.6. Le dotazioni aziendali comprendono dotazioni fisse (serbatoi/vasche di vinificazione, impianto di condizionamento e relativi quadri di comando) e mobili (barriques, pupitres, presse, etichettatrice, refrigeratori, e ulteriori attrezzature enologiche).
- 1.7. Per il dettaglio analitico di ciascuna componente patrimoniale, ivi incluse le tabelle di valorizzazione per singolo cespite, i dati catastali completi, la documentazione fotografica, le considerazioni urbanistiche e i vincoli insistenti, si rinvia integralmente alla Perizia di stima ed alle modalità di accesso alle informazioni meglio indicate in seguito.

2 – PREZZO BASE E DEPOSITO CAUZIONALE

- 2.1. Il prezzo base di cessione del Compendio è fissato in **Euro 7.200.000,00 (settemilioniduecentomila/00)**, oltre a IVA se dovuta (di seguito, il «Prezzo Base»). Il Prezzo Base è stato determinato sulla base della perizia di stima.
- 2.2. Non sono ammesse offerte inferiori al Prezzo Base. Le offerte in aumento rispetto al Prezzo Base dovranno essere formulate in multipli di € 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero)
- 2.3. A pena di inammissibilità dell'offerta, ciascun offerente è tenuto a versare, entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte di cui all'art. 3, un deposito cauzionale **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato al Notaio incaricato della procedura (di seguito «Notaio Rogante»), le cui coordinate

saranno comunicate agli offerenti a seguito della richiesta di accesso alla Data Room o su espressa richiesta;

- 2.4. La causale del bonifico dovrà obbligatoriamente indicare: **“Cauzione vendita Cantina Franciacorta – [denominazione offerente]”**. La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto del Notaio Rogante entro il termine perentorio di presentazione dell’offerta di cui all’art. 4. L’offerente dovrà allegare all’offerta la ricevuta del bonifico o altra prova documentale dell’avvenuto versamento.
- 2.5. In caso di aggiudicazione, la cauzione versata dall’aggiudicatario sarà trattenuta dal Notaio Rogante e imputata a titolo di acconto sul prezzo di cessione. Il Notaio Rogante provvederà a trasferire al cedente o ad altro soggetto da questi indicato in forza di delegazione di pagamento, l’importo della cauzione, unitamente al saldo prezzo al momento del perfezionamento dell’atto di cessione.
- 2.6. Il deposito cauzionale sarà restituito, senza interessi, a tutti gli offerenti non aggiudicatari entro 10 (dieci) giorni lavorativi dall’aggiudicazione definitiva. Qualora la procedura si concluda senza aggiudicazione alcuna per mancanza di offerte valide e/o mancata accettazione da parte del venditore, le cauzioni saranno restituite entro il medesimo termine di 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di dichiarazione di esito negativo della procedura.
- 2.7. In caso di inadempimento dell’aggiudicatario agli obblighi di cui all’art. 7, il deposito cauzionale sarà trattenuto dal Cedente a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno eventualmente subito. Il Notaio Rogante provvederà a trasferire al Cedente o ad altro soggetto da questi indicato in forza di delegazione di pagamento l’importo della cauzione trattenuta. L’aggiudicatario inadempiente non potrà avanzare alcuna pretesa di restituzione della cauzione, né domanda di compensazione o riduzione della medesima.
- 2.8. In caso di revoca o sospensione della procedura da parte della società ai sensi dell’art. 10, tutte le cauzioni versate saranno integralmente restituite dal Notaio Rogante a ciascun offerente entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla comunicazione della revoca o sospensione, senza maturazione di interessi e senza che gli offerenti possano avanzare ulteriori pretese.
- 2.9. Il Notaio Rogante agisce in qualità di depositario terzo imparziale ai sensi dell’art. 1773 c.c. Le somme depositate sul conto dedicato non potranno essere oggetto di pignoramento, sequestro o altra misura cautelare da parte di terzi, nei limiti consentiti dalla legge. Il Notaio Rogante non potrà disporre delle somme depositate se non nei casi e con le modalità espressamente previste dal presente articolo.
- 2.10. Le spese e i compensi per la gestione del conto dedicato da parte del Notaio Rogante saranno a carico del Cedente. Le spese notarili, imposte, tasse e oneri relativi al definitivo trasferimento dei beni oggetto di vendita saranno a carico dell’acquirente.

3 – REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ DEGLI OFFERENTI

3.1. Possono presentare offerta:

- a) persone fisiche maggiorenni, in possesso della piena capacità di agire;
- b) società di persone e di capitali regolarmente costituite e iscritte al Registro delle Imprese;
- c) enti, fondi di investimento e altri soggetti giuridici dotati di capacità di contrarre;
- d) raggruppamenti temporanei di imprese (RTI), a condizione che il soggetto capofila sia espressamente indicato nell’offerta.

3.2. L’offerente potrà partecipare anche per persona da nominare, ai sensi dell’art. 1401 e ss. c.c., a condizione che la nomina venga effettuata entro tre giorni dall’aggiudicazione.

- 3.3. L'offerente deve essere in possesso dei requisiti di onorabilità e non deve trovarsi in alcuna delle condizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 (a titolo di riferimento analogico), e in particolare: (a) non essere sottoposto a procedure concorsuali o di liquidazione; (b) non aver riportato condanne penali passate in giudicato per reati contro il patrimonio, la fede pubblica o l'economia pubblica; (c) essere in regola con gli obblighi fiscali e contributivi.

4 – TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1. Le offerte devono pervenire, a pena di inammissibilità, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29 Giugno 2026** (di seguito, il «*Termine*»), secondo una delle seguenti modalità: a mezzo PEC all'indirizzo simone.frediani@postacertificata.notariato.it, con oggetto "Offerta irrevocabile – Vendita Cantina Franciacorta";
- 4.2. L'offerta irrevocabile, redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente (o dal legale rappresentante o da procuratore speciale con procura allegata in originale o copia autentica), dovrà contenere a pena di esclusione:
- a) offerta economica in forma scritta, recante in cifre e in lettere il prezzo offerto per l'acquisto del Compendio, espressa in Euro, senza condizioni né riserve, con indicazione delle modalità di pagamento;
 - b) dati identificativi completi dell'offerente (denominazione/ragione sociale, sede, C.F./P.IVA, legale rappresentante, recapiti);
 - c) copia autentica o estratto autentico del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, aggiornato a data non anteriore a 90 (novanta) giorni dal Termine, ovvero documentazione equivalente per i soggetti stranieri;
 - d) visura camerale aggiornata o atto costitutivo e statuto vigente;
 - e) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, attestante l'insussistenza a carico dell'offerente o dei propri legali rappresentanti di procedimenti o condanne penali ostativi;
 - f) dichiarazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi richiesti;
 - g) prova dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale (copia del bonifico);
 - h) impegno irrevocabile a mantenere l'offerta valida dalla data di presentazione sino al 31.7.2026;
 - i) dichiarazione di presa visione della data room e di accettazione integrale e incondizionata del presente Bando e della Perizia, senza riserve né condizioni;
 - j) eventuale indicazione della riserva di nomina ex art. 1401 c.c. ovvero indicazione del soggetto designato quale cessionario definitivo, nel caso di partecipazione da parte di veicolo societario in corso di costituzione, con contestuale impegno di manleva;
 - k) indicazione delle coordinate IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione (che dovranno essere le stesse che identificano il conto di provenienza del pagamento della cauzione);
 - l) indicazione di un indirizzo PEC su cui ricevere tutte le comunicazioni relative alla procedura, con impegno espresso a mantenere attiva la predetta casella PEC sino alla scadenza dell'ultimo termine previsto nel presente bando

5 – DATA ROOM E ACCESSO ALLE INFORMAZIONI

5.1. A partire dal **31 marzo 2026** e fino a 5 (cinque) giorni lavorativi antecedenti il Termine, i soggetti interessati potranno accedere alla data room virtuale contenente la documentazione societaria contabile e tecnica relativa al Compendio aziendale, previa sottoscrizione di un accordo di riservatezza (di seguito, «NDA»).

5.2. Per richiedere l'accesso alla Data Room e la copia dell'NDA, gli interessati potranno contattare:

- **E-mail/PEC:** riccardomarini@registerpec.it
- **Telefono:** 030.46780
- **Referente:** avv. Riccardo Marini

allegando e/o inoltrando copia del documento d'identità del richiedente e della visura camerale della società interessata. Le credenziali di accesso saranno trasmesse entro 5 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta completa.

5.3. I documenti contenuti nella data room sono messi a disposizione a solo scopo informativo. Il Cedente e il Responsabile della procedura non rilasciano alcuna dichiarazione o garanzia in merito all'accuratezza, completezza o aggiornamento dei documenti ivi contenuti. I soggetti interessati sono tenuti a svolgere autonomamente le verifiche ritenute necessarie (*due diligence*).

5.4. Eventuali richieste di chiarimento potranno essere formulate per iscritto, all'indirizzo di cui all'art. 5.2, entro e non oltre 10 (dieci) giorni lavorativi precedenti il Termine. Le risposte saranno fornite, in forma anonima, a tutti i soggetti registrati alla data room, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla ricezione della domanda.

5.5. L'accesso alla Data Room non comporta alcun obbligo di presentazione dell'offerta né l'assunzione di obblighi da parte della società venditrice.

6 – PROCEDURA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

6.1. Le operazioni si svolgeranno nel seguente ordine:

6.2. In data **30.6.2026**, alle ore **12:00**, presso lo studio del Notaio:

- a) verifica della regolarità delle offerte pervenute via PEC; saranno dichiarate inammissibili le offerte carenti dei documenti richiesti a pena di inammissibilità;
- b) nel caso di pluralità di offerte valide, svolgimento della gara con rilanci, aperti agli offerenti ammessi presenti o rappresentati, con rilancio minimo di € 50.000,00 (cinquantamila/00) con prezzo di partenza dall'offerta più alto;
- c) aggiudicazione provvisoria in favore dell'offerente che ha formulato l'offerta più alta.

6.3. Il Notaio incaricato redigerà apposito verbale delle operazioni di gara, recante l'indicazione di tutte le offerte pervenute, le eventuali dichiarazioni di inammissibilità con motivazione, l'esito dei rilanci e l'indicazione dell'aggiudicatario provvisorio.

6.4. In caso di pervenimento di una sola offerta ammissibile, il Responsabile della procedura si riserva di procedere all'aggiudicazione diretta, purché l'offerta sia pari o superiore al Prezzo Base e ritenuta congrua. Resta comunque salvo quanto disposto all'art. 9.2.

6.5. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata per iscritto all'aggiudicatario entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla gara, previa verifica da parte del Cedente e del Responsabile della procedura dell'assenza di cause ostative e della completezza della documentazione. Il Cedente si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione in presenza di giustificati motivi, senza che ciò attribuisca alcun diritto risarcitorio agli offerenti.

7 – MODALITÀ DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO

- 7.1. L'aggiudicatario è tenuto a versare il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione già versata, entro e non oltre il **31 Luglio 2026**, mediante bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato al Notaio incaricato della procedura.
- 7.2. Il trasferimento della proprietà del Compendio all'aggiudicatario avverrà mediante stipula del contratto definitivo di cessione dinanzi al Notaio incaricato, contestualmente all'integrale pagamento del prezzo. La stipula del contratto definitivo dovrà avvenire entro e non oltre la data del 31.7.2026.
- 7.3. Il termine di versamento del saldo prezzo si intende termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c.
- 7.4. Il mancato integrale versamento entro il suddetto termine comporterà automaticamente la risoluzione di diritto dell'aggiudicazione, senza necessità di diffida o messa in mora, con trattenimento integrale della cauzione a titolo di penale ex art. 1382 c.c., fermo restando il diritto del cedente al risarcimento del maggior danno. La cedente comunicherà la risoluzione mediante PEC all'indirizzo indicato nell'offerta.
- 7.5. Il Cedente si riserverà di procedere, a propria discrezione, all'aggiudicazione in favore del secondo classificato, alle condizioni dalla medesima formulate, ovvero di indire una nuova procedura competitiva.
- 7.6. Le spese notarili, le imposte di registro, le imposte ipotecarie e catastali eventualmente dovute, nonché ogni altro onere fiscale connesso al trasferimento del Compendio, sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario, salva diversa previsione di legge inderogabile.
- 7.7. Il Compendio è ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del trasferimento, come meglio descritto nella documentazione di *data room*. L'aggiudicatario dichiara di aver preso completa visione della documentazione disponibile e di rinunciare espressamente a qualsiasi azione di garanzia per vizi, evizione parziale o difformità, nei limiti consentiti dalla legge.

8 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

- 8.1. I dati personali forniti dagli offerenti saranno trattati dal Cedente, in qualità di titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura competitiva, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018. L'informativa completa è disponibile su richiesta presso il Responsabile della procedura.

9 – DISPOSIZIONI FINALI

- 9.1. Il presente Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né vincolo contrattuale per il Cedente. La partecipazione alla procedura non attribuisce agli offerenti alcun diritto all'aggiudicazione o al risarcimento.
- 9.2. Il venditore si riserva la facoltà di sospendere, revocare o modificare i termini della vendita, in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio, senza che gli offerenti possano avanzare pretese risarcitorie o indennitarie di sorta anche in data successiva alla presentazione delle offerte. In caso di revoca o sospensione o rifiuto del venditore successivi al termine di presentazione delle offerte, le cauzioni versate saranno integralmente restituite secondo le modalità descritte.
- 9.3. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Bando si applicano le disposizioni del codice civile.

- 9.4. Eventuali controversie nascenti dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente Bando saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Brescia.
- 9.5. È fatto divieto agli offerenti di concordare, direttamente o indirettamente, le condizioni delle rispettive offerte ovvero di porre in essere qualsiasi forma di collusione, intesa restrittiva o concertazione finalizzata a condizionare l'esito della procedura. La violazione del presente divieto comporterà l'esclusione immediata dalla procedura e il trattenimento della cauzione a titolo di penale, ferma restando ogni ulteriore azione risarcitoria.
- 9.6. Le offerte e il loro contenuto sono coperti da obbligo di riservatezza. La società venditrice non renderà noti ai terzi i termini delle singole offerte ricevute sino alla conclusione della procedura.
- 9.7. In caso di difformità o contrasto tra il contenuto dell'offerta e le disposizioni del presente bando, prevarranno le disposizioni del bando. Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate nulle o inefficaci, le restanti clausole rimarranno pienamente valide ed efficaci.
- 9.8. Tutti i dati finanziari, le consistenze patrimoniali, i valori di debito, le stime e le informazioni quantitative forniti nel presente bando, nonché nella documentazione resa disponibile in Data Room, sono da intendersi come approssimativi e provvisori. Tali dati sono soggetti a potenziale variazione e dovranno essere oggetto di autonoma e definitiva verifica contabile da parte dell'offerente.**