

**Tribunale di Brescia – Sezione Speciale Imprese**

Fall. n. 15/2023

**Liquidazione Giudiziale “F.Ili Garatti S.p.A. in liquidazione”**

G.D. Dott.ssa Angelina Baldissera

**Istanza autorizzazione vendita immobili (art. 216 C.C.I.I.)**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato **Dott.ssa Angelina Baldissera**, la sottoscritta  
Dott.ssa Cristina Bonometti, nominata Curatore della liquidazione giudiziale  
n. 15/2023 dichiarato con sentenza del 08 Febbraio 2023,

**premesse**

- che alla data della liquidazione giudiziale la società F.Ili Garatti s.p.a. in liquidazione risultava, tra l'altro, proprietaria di diverse unità immobiliari commerciali con annessi posti auto coperti siti nel Comune di Brescia, località San Polino, Comune di Concesio (Bs) e Comune di Capriolo (Bs);
- che nel Programma di Liquidazione approvato in data 18/07/2023 e successive II, III e V integrazioni approvate, rispettivamente, in data 19/02/2024, 08/03/2024 ed 25/06/2024, la curatela indicava di voler attivare la procedura di vendita competitiva ex art. 216 C.C.I.I., mediante delega a Notaio;
- che la procedura, per tutte le operazioni di vendita e di pubblicità, intenderebbe avvalersi, conformemente a quanto indicato nel Programma di Liquidazione, della collaborazione dell'**Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (A.N.P.E.)** di Brescia;
- che, quindi, si procederebbe, con l'ausilio di A.N.P.E. e con il prescritto anticipo rispetto alle date previste per il deposito delle

S T U D I O FAGLIA



ANTONIO FAGLIA  
Dottore Commercialista  
P.IVA 01487330175  
Revisore Contabile  
CRISTINA BONOMETTI  
Dottore Commercialista  
P.IVA 03377810175  
Revisore Contabile  
LIDIA CALOGERA LICATA  
Dottore Commercialista  
P.IVA 03509710178  
Revisore Contabile



offerte, alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul Giornale di Brescia e, per la durata di almeno un mese, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it);

- che, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015, la scrivente è oggi altresì tenuta a pubblicare il bando di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** al costo di **euro 100,00** per ogni lotto in asta;
- che, anche per tale incombente, la procedura riterrebbe di avvalersi di A.N.P.E. o, in alternativa, del Notaio Dott. Enrico Lera domiciliato presso l'A.N.P.E., quali soggetti ausiliari legittimati alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché procedano al caricamento sul Portale dei dati e dei documenti relativi agli immobili in vendita, nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- che a carico della procedura saranno poste, oltre alle competenze di A.N.P.E., le spese di cancellazione dei gravami, di notifica e pubblicità, ivi compreso l'importo di € 100,00 per ogni Lotto che verrà caricato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- che la scrivente con l'ausilio dell'ANPE ha predisposto il bando di vendita, asta asincrona, con inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e che **avrà durata dal giorno 25/09/2024 al giorno 27/09/2024 ore 12,00** (*allegato 1 – Bando di vendita*);



- che il bando prevede le medesime modalità di vendita indicate nel Programma di Liquidazione e successive integrazioni (*allegato 2 – PDL e relative integrazioni*);
- che in data 18-20/06/2024 è stata effettuata la II asta telematica asicrona, conclusasi con l'aggiudicazione dei seguenti Lotti:

LOTTO	VALORE DI AGGIUDICAZIONE	AGGIUDICATARIO
<b>A2</b>	€ 93.300,00	EUROCOM FER SAS di STEEL GROUP SRL
<b>A3</b>	€ 130.000,00	NAIDA BERNARDI
<b>A8</b>	€ 86.200,00	STEEL GROUP SRL
<b>A10</b>	€ 80.100,00	STEEL GROUP SRL
<b>A12</b>	€ 108.000,00	PIZZA METRO' di AHMED NADEEM
<b>B11</b>	€ 3.825,00	EUROALLARM S.R.L.

- che l'asta relativa all'immobile sito in Rovato- lotto C -è stata sospesa ed è stata autorizzata l'effettuazione della stessa in presenza (*allegato 3 – autorizzazione asta in presenza Lotto C*); si ritiene che nel giorno stabilito per l'asta dal delegato alla vendita (04/07/2024) l'immobile verrà aggiudicato essendovi una pluralità di offerenti. Per tale motivo la scrivente ha escluso anche questo lotto dalla III asta;
- che la Curatela, considerando il fatto che le offerte di acquisto saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto del prezzo, ha optato per un ribasso del 20% del valore di II asta per gli immobili commerciali di Sanpolino e del 15% per gli immobili abitativi di Concesio, per evitare una eccessiva svalutazione degli stessi. Si precisa che nel Programma di Liquidazione è prevista la possibilità di un



- ribasso rispetto al valore del precedente esperimento fino al 25%;
- che, essendo state depositate in data 11/06/2024 le perizie degli immobili di Via F.lli di Prata-Sanpolino (Lotti A21-A28) ed in data 19/06/2024 la perizia dell'immobile di via Bessi-Capriolo (Lotto D), la Curatela riterrebbe opportuno ricomprendere nel medesimo bando anche la I asta per tali immobili;
  - che a norma dell'art. 216, comma 7, C.C.I.I. il bando dopo aver indicato che il prezzo d'asta è pari ai seguenti valori di base:

***III asta***

<b>LOTTO</b>	<b>PREZZO BASE</b>
<b>A11</b>	€ 140.760,00
<b>A13</b>	€ 168.912,00
<b>A14</b>	€ 156.400,00
<b>A15</b>	€ 109.140,00
<b>A16</b>	€ 258.400,00
<b>A17</b>	€ 202.436,00
<b>A18</b>	€ 153.000,00
<b>A19</b>	€ 13.600,00
<b>A20</b>	€ 20.400,00
<b>B2</b>	€ 216.750,00
<b>B3</b>	€ 4.335,00
<b>B4</b>	€ 2.167,50
<b>B5</b>	€ 4.335,00
<b>B6</b>	€ 2.167,50
<b>B7</b>	€ 4.335,00
<b>B8</b>	€ 4.335,00
<b>B9</b>	€ 6.502,50
<b>B10</b>	€ 4.335,00
<b>B12</b>	€ 4.335,00
<b>B13</b>	€ 4.335,00



### *I asta*

<b>LOTTO</b>	<b>PREZZO BASE</b>
<b>A21</b>	€ 266.900,00
<b>A22</b>	€ 183.600,00
<b>A23</b>	€256.000,00
<b>A24</b>	€ 261.900,00
<b>A25</b>	€ 178.500,00
<b>A26</b>	€ 5.500,00
<b>A27</b>	€ 11.000,00
<b>A28</b>	€ 5.500,00
<b>D</b>	€ 128.000,00

precisa che le offerte di acquisto saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo di perizia e che, quindi il valore dell'offerta, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore a:

### *III asta*

<b>LOTTO</b>	<b>Offerta minima</b>
<b>A11</b>	€ 105.570,00
<b>A13</b>	€ 126.684,00
<b>A14</b>	€ 117.300,00
<b>A15</b>	€ 81.855,00
<b>A16</b>	€ 193.800,00
<b>A17</b>	€ 151.827,00
<b>A18</b>	€ 114.750,00
<b>A19</b>	€ 10.200,00
<b>A20</b>	€ 15.300,00
<b>B2</b>	€ 162.562,50
<b>B3</b>	€ 3.251,25
<b>B4</b>	€ 1.625,63



<b>B5</b>	€ 3.251,25
<b>B6</b>	€ 1.625,63
<b>B7</b>	€ 3.251,25
<b>B8</b>	€ 3.251,25
<b>B9</b>	€ 4.876,88
<b>B10</b>	€ 3.251,25
<b>B12</b>	€ 3.251,25
<b>B13</b>	€ 3.251,25

*I asta*

<b>LOTTO</b>	<b>Offerta minima</b>
<b>A21</b>	€ 200.175,00
<b>A22</b>	€ 137.700,00
<b>A23</b>	€ 192.000,00
<b>A24</b>	€ 196.425,00
<b>A25</b>	€ 133.875,00
<b>A26</b>	€ 4.125,00
<b>A27</b>	€ 8.250,00
<b>A28</b>	€ 4.125,00
<b>D</b>	€ 96.000,00

Viene altresì precisato che 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, CCII potrà impedire il perfezionamento della vendita;

- che l'art. 213 comma 7 del C.C.I.I. richiede l'autorizzazione del Giudice Delegato all'esecuzione dei singoli atti inclusi nel Programma di Liquidazione.

Tutto ciò premesso lo scrivente Curatore,

**CHIEDE**



che la S.V. Ill.ma lo autorizzi, ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I., a procedere ad indire la **III asta al valore ribassato del 20% e del 15%** rispettivamente per gli immobili commerciali e abitativi già oggetto di esperimenti di vendita e la **I asta al valore di perizia** per lotti mai banditi da A21 ad A28 e per il lotto D di cui sono state recentemente redatte le perizie dall'Ing. Gorlani, depositate nel fascicolo della procedura, con le modalità indicate nel bando allegato sub.1 alla presente istanza:



*III asta*

<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta ribassato del 20% o del 15%</i>
<b>A11</b>	Negozio e n. 2 posti auto coperti	Corso Luigi Bazoli n. 10 Brescia e Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 166</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 134</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 135</b> Cat. C/6	LOCATO (negozio)	€ 140.760,00
				LIBERI (posti auto)	
				LIBERO (posto auto e magazzino)	
<b>A13</b>	Negozio e n. 1 posto auto coperto	Corso Luigi Bazoli n. 22 Brescia e Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 53</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 141</b> Cat. C/6	LOCATO (negozio)	€ 168.912,00
				LIBERO (posto auto)	
<b>A14</b>	Negozio e n. 2 posti auto coperti	Corso Luigi Bazoli n. 30 Brescia e Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 57</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 132</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 133</b> Cat. C/6	LOCATO (negozio)	€ 156.400,00
				LIBERI (posti auto)	





<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta ribassato del 20% o del 15%</i>
<b>A15</b>	Negozio e n. 1 posto auto coperto	Corso Luigi Bazoli n. 32 Brescia e Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 58</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 97</b> Cat. C/6	OCCUPATO (attivata procedura di sfratto)	€ 109.140,00
				LIBERO (posto auto)	
<b>A16</b>	Negozio e n. 2 posti auto coperti	Corso Luigi Bazoli n. 34-36 Brescia e Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 167</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 91</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 92</b> Cat. C/6	OCCUPATO (attivata procedura di sfratto)	€ 258.400,00
				LIBERI (posti auto)	
<b>A17</b>	Negozio e n. 2 posti auto coperti	Corso Luigi Bazoli n. 40 Brescia e Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 62</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 128</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 129</b> Cat. C/6	LIBERO (riconsegnato in data 7/03/2024)	€ 202.436,00
				LIBERI (posti auto)	
<b>A18</b>	Negozio e n. 2 posti auto coperti	Corso Luigi Bazoli n. 42 Brescia e Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 63</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 130</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 131</b> Cat. C/6	LIBERO (negozio)	€ 153.000,00
				LIBERI (posti auto)	



<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta ribassato del 20% o del 15%</i>
<b>A19</b>	Magazzino	Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part. 90 <b>Sub. 122</b> Cat. C/2	LIBERO (da persone, ma occupato da beni mobili da smaltire)	€ 13.600,00
<b>A20</b>	Magazzino	Via Domenico Lusetti n. 11 Brescia	Fg. 220 Part.90 <b>Sub. 127</b> Cat. C/2	LIBERO	€ 20.400,00

<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta -valore di perizia ribassato del 15%</i>
<b>B2</b>	Appartamento trilocale con cantina e autorimessa e n.2 posti auto scoperti	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 4</b> Cat A/2 e Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 75</b> Cat C/6 e Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 143</b> <b>e 144</b> Cat C/6	OCCUPATI (appartamento e cantina)	€ 216.750,00
				LIBERI (posti auto scoperti)	
<b>B3</b>	N.2 posti auto scoperti	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 140</b> <b>e 141</b> Cat C/6	LIBERI	€ 4.335,00
<b>B4</b>	N. 1 Posto auto scoperto	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 142</b> Cat C/6	LIBERO	€ 2.167,50
<b>B5</b>	N.2 posti auto scoperti	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 154</b> <b>e 155</b> Cat C/6	LIBERI	€ 4.335,00
<b>B6</b>	N. 1 Posto auto scoperto	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 156</b> Cat C/6	LIBERO	€ 2.167,50



<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta -valore di perizia ribassato del 15%</i>
<b>B7</b>	N.2 posti auto scoperti	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 157</b> <b>e 158</b> Cat C/6	LIBERI	€ 4.335,00
<b>B8</b>	Cantina interrata e n.1 posto auto scoperto	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 160</b> <b>e 178</b> Cat C/6	LIBERI	€ 4.335,00
<b>B9</b>	Cantina interrata e n.1 posto auto scoperto	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 162</b> <b>e 179</b> Cat C/6	LIBERI	€ 6.502,50
<b>B10</b>	N.2 posti auto scoperti	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 165</b> <b>e 166</b> Cat C/6	LIBERI	€ 4.335,00
		Concesio (BS)			
<b>B12</b>	N.2 posti auto scoperti	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 169</b> <b>e 170</b> Cat C/6	LIBERI	€ 4.335,00
<b>B13</b>	N.2 posti auto scoperti	Via Euplo Natali n. 32 Concesio (BS)	Fg. 36 Part. 207 <b>Sub. 171</b> <b>e 172</b> Cat C/6	LIBERI	€ 4.335,00



*I asta*

<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta come da perizia</i>
<b>A21</b>	Negozio e Autorimessa	Via F.lli Olves e Oscar di Prata n.5 Brescia e Via Domenico Lusetti n.26 Brescia	Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 28</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 63</b> Cat. C/6	LIBERI	€ 266.900,00
<b>A22</b>	Negozio, n. 3 posti auto coperti	Via F.lli Olves e Oscar di Prata n.9 Brescia e Via Domenico Lusetti n.26 Brescia	Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 29</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 89</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 90</b>  Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 91</b> Cat. C/6	LIBERO (negozio)	€ 183.600,00
				LIBERI (posti auto)	



<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta come da perizia</i>
<b>A23</b>	Negozio e n. 4 posti auto coperti	Via F.lli Olves e Oscar di Prata n.11 Brescia e Via Domenico Lusetti n.26 Brescia	Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 30</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 75</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 76</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 77</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 78</b> Cat. C/6	LIBERO (negozio)	€ 256.000,00
				LIBERI (posti auto)	
<b>A24</b>	Negozio e n. 3 posti auto coperti	Via F.lli Olves e Oscar di Prata n.17 Brescia e Via Domenico Lusetti n.26 Brescia	Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 31</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 72</b> Cat. C/6, e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 73</b> Cat. C/6, e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 74</b> Cat. C/6	LIBERO (negozio)	€ 261.900,00
				LIBERI (posti auto)	



<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta come da perizia</i>
<b>A25</b>	Negozio e n. 3 posti auto coperti	Via F.lli Olves e Oscar di Prata n.23 Brescia e Via Domenico Lusetti n.26 Brescia	Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 33</b> Cat. C/1 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 79</b> Cat. C/6, e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 80</b> Cat. C/6, e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 81</b> Cat. C/6	LOCATO (negozio)	€ 178.500,00
				LIBERO (posti auto)	
<b>A26</b>	N. 1 posto auto coperto	Via Domenico Lusetti n.26 Brescia	Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 82</b> Cat. C/1	LIBERO (posto auto)	€ 5.500,00



<i>Lotto</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Posizione</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Stato</i>	<i>Valore d'asta come da perizia</i>
<b>A27</b>	N. 2 posti auto coperti	Via Domenico Lusetti n.26 Brescia	Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 83</b> Cat. C/6 e Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 84</b> Cat. C/6	LIBERI (posti auto)	€ 11.000,00
<b>A28</b>	N. 1 posto auto coperto	Via Domenico Lusetti n.26 Brescia	Fg. 220 Part. 91 <b>Sub. 85</b> Cat. C/1	LIBERO (posto auto)	€ 5.500,00
<b>D</b>	Trilocale con cantina	Via Bessi n.1 Capriolo (Bs)	Fg. 13 Part. 228 <b>Sub. 3</b> Cat. A/2	LIBERO	€ 128.000,00



- ad avvalersi dell'A.N.P.E. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede a Brescia, codice fiscale e P. IVA 03507390171 quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché proceda al caricamento dei dati e dei documenti relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. A tale fine chiede di essere autorizzato a pagare l'importo complessivo di € **2.900,00** (€ 100,00 per ogni lotto in vendita) che dovrà essere caricato sul Portale delle Vendite Pubbliche, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015 e successivi in materia. Salvo l'obbligo di pagamento delle ulteriori spese future, come indicato in premessa.

Con Osservanza.

Brescia, 1° luglio 2024

Il Curatore

**Dott.ssa Cristina Bonometti**

