

ISTANZA N. 077  
06/02/2025

Descrizione: Autorizzazione di atti liquidatori  
dell'attivo/supplemento P.d.L.-Comunicazione degli  
esiti della vendita al Giudice Delegato

Procedura: IMMOBILIARE STRADIVARI S.R.L. IN  
LIQUIDAZIONE 81/2023 Nr

Tipologia Procedura: Liquidazione Giudiziale

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Matteo Brangi



**PROCEDURA  
SOGGETTA A  
CONTRIBUTO  
UNIFICATO**

**TRIBUNALE DI BRESCIA - SEZIONE IV CIVILE**

**Liquidazione Giudiziale n. 81/2023 Immobiliare Stradivari srl in liquidazione con sede  
in Arzachena (SS) Via Lamarmora n. 6**

Giudice Delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

Curatore: **Dott. Matteo Brangi**

**Comitato dei creditori non costituito**

**Autorizzazione di atti liquidatori dell'attivo/supplemento P.d.L. (art. 213, c.6-7 CCII)**

**Comunicazione degli esiti della vendita al Giudice Delegato**

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Matteo Brangi, curatore della procedura in epigrafe, dichiarata con sentenza depositata il 9 giugno 2023

**ESPONE**

- 1) Il programma di liquidazione del fallimento in epigrafe è stato approvato dalla Sig. Vs. Ill.ma ai sensi dell'artt. 140 c. 4 CCII in data 7.11.2023;
- 2) Come segnalato con istanza del 31.07.2024, per lo svolgimento delle procedure competitive lo scrivente si avvale della Mercury Auctions srl a socio unico C.F. e P.IVA 04126010166, iscritta nel registro dei Gestori della Vendita Telematica ai sensi del DM 32/2015 con PDG n. 46 del 20.09.2018;
- 3) L'attivo della procedura, formato in via pressochè esclusiva da immobili, è stato oggetto di perizia depositata il 15.5.2024 da parte dell'esperto ing. Maria Grazia Cerchia, nominata dal curatore, e di n. 2 modifiche/integrazioni a detto elaborato, depositate successivamente dal medesimo esperto;
- 4) N. 69 unità immobiliari, tra quelle incluse nella citata perizia, sono state assoggettate a due procedure esecutive (P.E. n. RGE 112/2020 e 114/2021), successivamente tra loro riunite, avviate presso il Tribunale di Tempio Pausania su impulso di un creditore titolare



- di credito fondiario e di un condominio;
- 5) Su istanza presentata (d'intesa con la scrivente curatela) dal creditore fondiario procedente, il Giudice dell'Esecuzione ha concesso la sospensione fino al 2.10.2026 delle procedure esecutive citate (all. 1);
- 6) La Sig. Vs. Ill.ma ha inoltre autorizzato a non acquisire all'attivo n. 1 unità immobiliare in Paderno Franciacorta e la rinuncia alla liquidazione:
- (1) del sotto-lotto A.14;
- (2) dei terreni (facenti parte dell'originario sotto-lotto A.17 individuato dal perito della procedura) in Santa Teresa Gallura (SS), identificati al fg. 23 del catasto terreni, mapp. 170, 525, 526, 725, 726, 728, 731, 740, 762, 765, 766, 778, 781, 844 e 845;
- (3) di n. 3 unità immobiliari in Como;
- 7) In data 19.09.2024 si è concluso il primo esperimento di vendita delle oltre 220 unità immobiliari, all'esito del quale sono risultate deserte le aste del macro-lotto A, dei sub-lotti A2, A3, A5, A8, A9, A11, A12, A13, A16 e dei lotti B, D ed E;
- 8) In data 9 gennaio 2025 la procedura competitiva relativa al (sotto)lotto A12 bis<sup>1</sup>, come attestato dalla documentazione allegata alla presente sub 2, 3 e 4, si è altresì conclusa con l'aggiudicazione di detto lotto al prezzo di € 1.020.000,00 (partendo da un prezzo base di € 700.000,00);
- 9) A fronte degli elementi sopra descritti, in accordo con la citata società Mercury Auctions e in adempimento delle disposizioni dell'art. 216 CCII, in materia di adeguata pubblicità, massima informazione e partecipazione degli interessati, lo scrivente intende proporre la vendita dell'intero residuo attivo con le modalità meglio descritte nella bozza di bando di vendita allegato sub 5;
- 10) In merito a dette modalità va segnalato che nella perizia redatta dall'Ing. Cerchia, su

---

<sup>1</sup> Risultante dalla aggregazione al lotto A12 del terreno identificato con la particella 846, in origine facente parte del sotto-lotto A17



indicazione del curatore e in conformità con quanto ipotizzato nel PdL<sup>2</sup>, le oltre 220 unità immobiliari individuate e valutate sono state raggruppate in cinque lotti (denominati A, B, C, D ed E): in particolare il lotto A, che comprendeva tutti i beni ubicati nella provincia di Sassari, era nei fatti un “macro-lotto”, che, pur proposto preferenzialmente in vendita nella sua interezza, era poi ulteriormente frazionabile in svariati sub-lotti, dei quali si ipotizzava la vendita separata solo ove non fossero pervenute offerte per il macrolotto A, come previsto nel PdL<sup>3</sup>;

- 11) Nell’istanza autorizzativa del primo bando di vendita è già stato specificato che la modalità prescelta per lo svolgimento di tutti gli esperimenti, incluso quello qui proposto, è di regola la vendita asincrona telematica;
- 12) La nuova gara, che si svolgerà sul portale <https://www.fallcoaste.it>, *compatibilmente con le tempistiche per la pubblicazione sul PVP* **avrà inizio alle 16:00 del 26 Marzo 2025 e termine alle ore 16:00 del giorno 27 Marzo 2025;**
- 13) Evidenziando che, fin dall’istanza autorizzativa del primo bando di vendita, la scrivente curatela si era riservata di individuare, all’esito di ogni singolo esperimento, accorpamenti e frazionamenti dei lotti originari, si segnala che le unità immobiliari residue del lotto A saranno proposte in vendita preferibilmente in unica soluzione, con la possibilità, *solo ove non pervengano offerte per l’intero lotto*, di porre in gara separatamente i residui sub-lotti che ne fanno tuttora parte, dei quali due (i sotto-lotti A3 e A5) tra loro accorpati in ragione della contiguità e dell’esiguità del valore residuo di uno dei due;
- 14) Rimandando all’allegata bozza di bando, che costituisce parte integrante della presente

<sup>2</sup> “Allo scopo di contenere i tempi di realizzazione dell’attivo (e i costi di pubblicazione), sarà privilegiata la vendita attraverso l’accorpamento in lotti di grandi dimensioni di più unità immobiliari, aggregate tra loro per omogeneità di collocazione geografica e di caratteristiche.”

<sup>3</sup> “In caso di mancata formulazione di offerte per i lotti suddetti, sarà concesso l’esame (e la conseguente gara, se del caso) di offerte su unità immobiliari singole (o di sottomultipli, già individuati nei bandi di vendita, dei lotti di maggiori dimensioni).”



istanza, per tutti i dettagli sulla composizione dei lotti, la puntuale individuazione catastale delle unità immobiliari poste in vendita e ogni altra condizione di vendita ivi dettagliata, si segnala che i prezzi base dei vari lotti (e l'offerta minima con riduzione del 25%, ex art. 216 c. 5 CCII) sono i seguenti:

- **LOTTO A**: Lotto unico composto dai sotto-lotti A.2-A.3-A.5-A.8-A.9-A.11-A.13-A.16

Valore Base d'asta € 2.400.000,00 - Offerta minima: € 1.800.000,00

- **Sotto-lotto A.2**: Base d'asta € 56.000,00 - Offerta minima: € 42.000,00
  - **Sotto-lotti A.3+A.5**: Base d'asta € 316.000,00 - Offerta minima: € 237.000,00
  - **Sotto-lotto A.8**: Base d'asta € 208.000,00 - Offerta minima: € 156.000,00
  - **Sotto-lotto A.9**: Base d'asta € 106.000,00 - Offerta minima: € 79.500,00
  - **Sotto-lotto A.11**: Base d'asta € 1.000.000,00 - Offerta minima: € 750.000,00
  - **Sotto-lotto A.13**: Base d'asta € 420.000,00 - Offerta minima: € 315.000,00
  - **Sotto-lotto A.15**: Base d'asta € 10.000,00 - Offerta minima: € 7.500,00
  - **Sotto-lotto A.16**: Base d'asta € 400.000,00 - Offerta minima: € 300.000,00
- **LOTTO B**: Base d'asta € 30.000,00 - Offerta minima: € 22.500,00
  - **LOTTO D**: Base d'asta € 26.000,00 - Offerta minima: € 19.500,00



- **LOTTO E: Base d'asta € 38.000,00 - Offerta minima: € 28.500,00**

- 15) La Mercury Auctions srl percepirà diritti d'asta interamente a carico dell'Aggiudicatario, nella misura del 2% oltre IVA per il Lotto A e del 3% oltre IVA per tutti gli altri lotti;
- 16) Per agevolare la restituzione delle somme agli offerenti non aggiudicatari, il deposito cauzionale sarà versato tramite bonifico bancario su un conto corrente intestato a Mercury Auctions S.r.l.;
- 17) Pur preso atto della modifica del c. 2 dell'art. 216 CCII<sup>4</sup>, lo scrivente precisa che resta fermo l'intento di proporre, almeno per gli immobili assoggettati alla menzionata procedura esecutiva sospesa in Tempio Pausania, ove ricorrano le condizioni idonee a consentirlo e (ovviamente) residuino beni da liquidare, ulteriori quattro esperimenti di vendita prima del 2.10.2026;

Per quanto esposto in narrativa, lo scrivente curatore con la presente

### **CHIEDE**

Che la Sig. Vs. Ill.ma voglia autorizzare la presente istanza, sia (per quanto necessario) quale supplemento/integrazione del Programma di Liquidazione a suo tempo presentato e autorizzato, sia quale atto in esecuzione del Programma di Liquidazione stesso, ai sensi dell'art. 213 CCII, commi 6 e 7.

*Brescia, 6 febbraio 2025*

*Con osservanza*

Allegati:

1. Ordinanza del GE di Tempio Pausania di sospensione dell'esecuzione RGE 112/2020;
2. Pubblicazioni del (sub)lotto A12 bis;
3. Verbale di aggiudicazione del (sub)lotto A12 bis;
4. Documenti dell'aggiudicatario del (sub)lotto A12 bis;
5. Bozza del bando di vendita.

**IL CURATORE**  
  
\_\_\_\_\_  
(Dott. Matteo BRANGI)

<sup>4</sup> L'art. 36, comma 2 del D.Lgs. 13 settembre 2024, n. 136 ha sostituito al comma 2 le parole: «Per i beni immobili il curatore pone in essere almeno tre esperimenti di vendita all'anno.» con le seguenti: «Per i beni immobili il curatore pone in essere almeno un esperimento di vendita per il primo anno e due per gli anni successivi.»

