

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n. **31/2021 AVION SERVICE SRL in Liquidazione** con sede legale in  
Rovato (BS) Via Europa n° 13

Giudice Delegato: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

Curatore: **Dott.ssa CRISTINA TRECCANI**

Comitato dei creditori: **non costituito**

\*\*\*

**Istanza per nuovo esperimento di vendita**

\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore del fallimento sopra indicato, premesso che:

- il fallimento è stato dichiarato con sentenza n. 31/2021 del 3 marzo 2021 a seguito della dichiarazione di inammissibilità della domanda di concordato in bianco depositata dalla società e in presenza di istanze di fallimento contro la suddetta;
- con i beni acquisiti mediante le operazioni inventariali (terminate in data 27 luglio 2021) in data 4 agosto 2021 è stato approvato dalla SVI (in mancanza del Comitato dei creditori) il programma di Liquidazione e la relativa perizia di stima è stata depositata in data 24 settembre 2021;
- alla data odierna le porzioni immobiliari acquisite all'inventario sono state alienate come segue:
  - a seguito di autorizzazione della SVI di data 12 ottobre 2021 si è proceduto alla pubblicazione di un primo esperimento di vendita per la cessione dei distributori di carburante con annesso autolavaggio siti in Erbusco e Rovato, del distributore di carburante sito in Zone, del deposito bombole gpl sito in Erbusco, del deposito carburanti sito in Montichiari e della villa in Erbusco; all'esito della gara tra offerenti con termine al 23 dicembre 2021 sono risultati aggiudicati: a) il distributore con annesso autolavaggio di Erbusco per Euro 1.810.000,00 (valore di vendita Euro 1.800.000,00); b) il deposito bombole gpl di Erbusco per Euro 46.000,00 (valore di vendita Euro 45.000,00); c) il distributore con annesso autolavaggio di Rovato per Euro 700.000,00 (valore di vendita Euro 680.000,00); atti di cessione stipulati rispettivamente in data 11



febbraio e 8 marzo 2022;

- a seguito di autorizzazione della SVI di data 12 febbraio 2022 si è proceduto alla pubblicazione di un secondo esperimento di vendita per la cessione del distributore di carburante sito in Zone, del deposito carburanti sito in Montichiari, della villa in Erbusco e dei terreni agricoli in Erbusco; all'esito della gara tra offerenti con termine al 29 aprile 2022 i lotti posti in vendita sono risultati tutti aggiudicati e precisamente: a) il distributore di carburanti di Zone per Euro 110.000,00 (prezzo base Euro 127.500,00); b) il deposito carburanti sito in Montichiari per Euro 585.000,00 (prezzo base Euro 585.000,00); c) la villa di Erbusco per Euro 480.000,00 (prezzo base Euro 480.000,00); d) il terreno agricolo in Erbusco per Euro 13.000,00 (prezzo base Euro 3.500,00); atti di cessione stipulati rispettivamente in data 7 giugno e 14 luglio 2022;
- a seguito di autorizzazione della SVI di data 13 gennaio 2024 si è proceduto alla pubblicazione di un terzo esperimento di vendita per la cessione delle ultime due porzioni immobiliari di proprietà e precisamente un lotto di terreno edificabile sito in Erbusco (Lotto 7) e una autorimessa e cinque cantine in Rovato (Lotto 9); all'esito dell'apertura delle offerte sono risultati aggiudicati solo i beni del lotto 9 sito in Rovato per un valore di aggiudicazione di Euro 19.300,00 (prezzo base Euro 25.500 valore minimo Euro 19.125); atto di cessione stipulato in data 30 aprile 2024;
- a seguito di autorizzazione della SVI di data 7 maggio 2024 si è proceduto alla pubblicazione di un secondo esperimento di vendita per la cessione dell'ultima porzione immobiliare di proprietà riguardante un lotto di terreno edificabile sito in Erbusco (lotto 7) confinante con la villa e il distributore già alienati; esperimento tuttavia rilevatosi infruttuoso;
- per memoria si ricorda che, il terreno edificabile in Erbusco risulta identificato al foglio 35 mapp. 186/42 per mq. 4.879 e mapp. 592 per mq. 1.505; tuttavia quest'ultima area urbana risulta interessata da una procedura di bonifica (iniziata ancora il 1° ottobre 2014 e mai terminata a seguito di ben tre richieste di proroga al fine di permettere il cambio di destinazione d'uso dell'area da zona verde a parcheggi con modifica quindi degli obiettivi di bonifica dalla colonna A alla colonna B che avrebbe permesso il raggiungimento dei parametri di legge); nel frattempo in data 26.01.2021 veniva svolto il collaudo delle opere di bonifica con Arpa; previa verifica richiesta dalla curatela in data 4 giugno



2021 delle analisi è infatti emerso il solo supero per le aree che sarebbero destinate a verde pubblico mentre risultano nei limiti quelle destinate ad uso commerciale e industriale e pertanto alla luce dei risultati analitici l'eventuale soggetto interessato potrebbe richiedere al Comune il cambio di destinazione del mapp. 592 oggetto di bonifica in quanto la naturale vocazione di tale mappale (intercluso tra altri fabbricati industriali-commerciali) altro non sarebbe che una nuova porzione industriale-commerciale; il valore indicato dal perito tenendo conto delle variabili riferite all'eventuale bonifica nel caso non venisse approvato il cambio di destinazione d'uso risultava pari ad euro 320.000,00;

- I due esperimenti già conclusi avevano indicato i seguenti valori:

<b>Esperimenti di vendita</b>	<b>Prezzo base</b>	<b>Prezzo minimo</b>
1	320.000	240.000
2	240.000	180.000

Pertanto, alla luce dei due esperimenti già si ritiene di riproporre in vendita il terreno in un unico lotto comprendente i due mappali (186/42 e 592) al prezzo dell'ultimo esperimento pari ad euro 180.000,00 accettando tuttavia offerte ribassate fino al 25% e pertanto ad un valore minimo di euro 135.000,00.

Ciò premesso, la sottoscritta ritiene di poter procedere con un terzo esperimento di vendita delle ultime porzioni immobiliari alle seguenti condizioni:

**a) Condizioni di Vendita dei singoli Cespiti**

I beni inventariati e ad oggi non ancora ceduti riguardano solo beni immobili così identificati in **Comune di Erbusco – Via Iseo n° 18 - Aree edificabili ubicate alle spalle dell'impianto di distribuzione automatico di carburanti** identificate al NCT Foglio 35 mappale 186 sub 42 area urbana di mq. 4.879 e mappale 592 area urbana di mq. 1.505

Sulle predette porzioni immobiliari risultano iscritte: *i*) ipoteca di I° iscritta in data 6 luglio 2006 a favore del Mediocredito a garanzia di un finanziamento per Euro 12.500.000,00 di cui Euro 7.000.000,00 per capitale; *ii*) ipoteca di II° iscritta in data 8 luglio 2010 a favore di un pool di Istituti di credito identificati in Banca dell'Artigianato e dell'Industria Spa, Banca Popolare di Crema, Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta, Credito Bergamasco, Intesa San Paolo, Unicredit Spa, a garanzia di un finanziamento per Euro 2.000.000,00 di cui



Euro 2.000.000,00 per capitale; *iii*) oltre ad ipoteche giudiziale di più gradi a favore di alcuni Istituti di credito.

#### **b) Modalità di vendita**

Per i beni inventariati e nella disponibilità della procedura il Curatore ritiene di procedere come segue:

- la vendita avverrà in un unico lotto che, salvo modifiche in corso di predisposizione del relativo bando, sarà così indicato:

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di vendita</b>	<b>Valore minimo</b>
Unico	Terreni edificabili – NCT Erbusco Fg. 35 mapp. 186/42 e mapp. 592	180.000,00	135.000,00

- la vendita verrà effettuata mediante procedura incentivante e di cui all'art. 107 L.F. con proposizione di aste e con l'assistenza del notaio Enrico Lera di Brescia; per la redazione del bando e per l'assistenza inerente la vendita telematica la sottoscritta si farà assistere dall'ANPE la quale avrebbe richiesto un compenso una tantum a quota fissa da Euro 500,00 ad Euro 1.000,00 (a seconda del numero dei lotti caricati) e una quota variabile per ogni lotto aggiudicato da Euro 100,00 ad Euro 300,00 (in base al valore di aggiudicazione). Per la vendita verrà inoltre data adeguata pubblicità sui siti internet di primo e secondo livello oltre che sul Portale delle vendite pubbliche; pagamento del prezzo entro 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione.
- Il ribasso è stato contenuto nella percentuale massima già prevista dal Codice di procedura civile.

\*\*\*

Per tutto quanto sopra la sottoscritta ritiene quindi di poter procedere con un terzo esperimento e

chiede

alla S.V.I., alla luce del Programma di Liquidazione già approvato, di poter procedere con la stesura del bando di vendita con l'assistenza dell'ANPE di Brescia e del Notaio Enrico Lera sulla base dei valori e delle precisazioni sopra esposte, oppure si rimette alle indicazioni che la stessa vorrà impartire.

Brescia, 15 gennaio 2025

Con osservanza  
Il Curatore  
Dott.ssa Cristina Treccani

