

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: omissis

n° 191 anno: 2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Curatore: **Avv. Marco Cefis**

lg191.2025brescia@pecliquidazionigiudiziali.it

**Istanza per autorizzazione alla vendita,
e modifica del programma di liquidazione**

(artt. 213 CCII)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Lo scrivente Avv. Marco Cefis, nella qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe

Premesso

- che con provvedimento del 9.2.26 la S.V. ha approvato il programma di liquidazione;
- che in esso è stata prevista la vendita dei beni mobili e immobili rinvenuti come meglio sotto dettagliato.
- che i beni immobili di cui sopra sono stati stimati, dall'arch. Bruno Gorlani, con studio in Via Benacense, n. 11/A Brescia, C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z, come da perizia depositata in data 2.2.26 e vistata dal G.D;
- che i beni mobili di cui sopra sono stati stimati da Erreaste di Romano Martinelli Via G. Pascoli 30 - 25080 - Calvagese d/Riviera (BS), CF MRTRMN62C31A878L, come da perizia depositata in data 21.11.25 e vistata dal G.D;
- che, nel citato programma si individuavano i seguenti criteri e modalità della liquidazione, secondo quanto previsto dall'art 213 qui indicate:

GENERALITA' VENDITA MOBILIARE

Per quanto riguarda i mobili lo scrivente ritiene opportuno avvalersi dell'ausilio di un soggetto specializzato ex art 216 comma 2, che agirà quale commissionario senza spese per la presente procedura e che provvederà alle vendite dei beni indicati in inventario, al netto di quelli che saranno restituiti, all'esito delle rivendiche, preferibilmente in lotto unico al prezzo indicato nella relazione stima senza possibilità di offerta minima inferiore al prezzo base, ossia euro **73.958,00** tramite asta fisica previa pubblicazione della pubblicità sul sito www.fallcoaste.it e sul portale vendite pubbliche.

Condizioni di vendita patrimonio mobiliare

Il bene sarà venduto in asta fisica come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia. Sarà richiesto, ai fini della partecipazione alla gara, il versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto. La vendita in presenza dei beni mobili avverrà presso la sede sociale. La vendita sarà gestita da soggetto specializzato ex art 216 preferibilmente a lotto unico ma con facoltà del soggetto specializzato di dividere i lotti



in ragione della convenienza. La procedura competitiva di vendita prevederà la presentazione di offerte irrevocabili ed avverrà sulla scorta dell'apposito bando che indicherà anche le spese e gli oneri d'asta da riconoscere alla società che gestisce le operazioni di vendita. Il prezzo base d'asta sarà quello indicato in perizia, ridotto del 25% ad ogni tentativo di vendita successivo. La vendita sarà pubblicata sul sito fallcoaste oltre che sul portale vendite pubbliche. Le spese di pubblicazione sul portale vendite pubbliche sul sito di pubblicità legale, saranno di competenza della procedura, salvo diverso accordo con il soggetto specializzato. Le spese relative alla cancellazione delle pregiudizievoli ed ogni altra spesa che si rendesse necessaria sarà posta a carico dell'acquirente. Il versamento del saldo prezzo e delle spese accessorie di vendita, quali a titolo esemplificativo, imposte tasse, compensi saranno a carico della parte acquirente e dovranno essere da questa versate non oltre il versamento del saldo prezzo. Il mancato versamento di quanto sopra menzionato giustificherà il trattenimento della cauzione e l'effettuazione dell'asta in danno a carico dell'aggiudicatario inadempiente. L'offerta per l'acquisto dovrà contenere, la documentazione richiesta dal commissionario necessaria alla vendita in conformità con la legge ed in relazione al bene alienato.

Modalità di vendita patrimonio mobiliare

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà in presenza, ed a cura del soggetto specializzato alla vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il commissionario:

- Verificherà la regolarità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e documenti richiesti
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione
- Procederà all'abilitazione dei partecipanti alla gara

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista provvederà come segue:

- In caso di unica offerta ammissibile di importo uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;
- In presenza di più offerte ammissibili e valide si procederà con gara in presenza tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio di euro 1.000,00.

In caso di mancata partecipazione dell'offerente alla gara, il bene gli potrà comunque essere aggiudicato in ragione dell'offerta già presentata.

Entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo, dedotta la cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato nell'avviso.

Si specifica sin d'ora che l'aggiudicatario sarà tenuto a tutte le spese accessorie, ivi compreso il pagamento delle tasse, e delle altre spese accessorie e competenze del soggetto specializzato.

Il mancato pagamento di tali spese accessorie, unitamente al saldo prezzo, sarà causa del trattenimento della cauzione e della decadenza dall'aggiudicazione provvisoria.

Il giudice delegato potrà in ogni caso sospendere la vendita ex art 217 comma 1.

Avvenuto il saldo del prezzo e delle spese accessorie si provvederà all'immissione nel possesso dell'aggiudicatario.

Collaborazioni

Lo scrivente ritiene, di doversi avvalere di soggetto/i specializzato alla vendita ex art 216, che saranno successivamente nominati oltre che di Zucchetti software giuridico che provvederà ad effettuare la pubblicità legale in conformità con la vigente normativa.

GENERALITA' VENDITA IMMOBILIARE

Per quanto riguarda gli immobili lo scrivente ritiene opportuno avvalersi dell'ausilio di un soggetto specializzato ex art 216 comma 2, che agirà quale commissionario, in forza di nomina che sarà contenuta nell'autorizzazione alla vendita senza spese per la presente procedura, e che provvederà alle vendite delle unità immobiliari sopradescritte, preferibilmente in due lotti al prezzo indicato nella relazione stima, con possibilità di offerta minima inferiore al prezzo base nel massimo del 25% ex art 217 ccii, tramite asta asincrona in modalità telematica tramite gestore della vendita telematica zucchetti software giuridico previa pubblicazione della pubblicità legale sul pvp, e sul sito www.fallcoaste.it all'uopo autorizzato dal ministero. Si precisa che in caso di presenza di offerte nelle mani del curatore, al fine di ridurre gli esperimenti di vendita, si potrà procedere, in primo esperimento, utilizzando quale prezzo base, il valore di vendita forzata, identificato in perizia e che comunque tali offerte saranno tenute in conto anche nei successivi esperimenti di vendita, nel rispetto dei limiti di riduzione sopraindicati, al fine di predisporre avvisi invitando eventuali interessati a formulare offerte migliorative.

Modalità di vendita patrimonio Immobiliare

Il bene sarà venduto come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia. Sarà richiesto il versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

La vendita telematica dei beni immobili avverrà tramite il portale Fallco aste. La vendita sarà gestita da soggetto specializzato ex art 216 ccii che sarà nominato in successiva istanza ed alle condizioni che saranno ivi indicate. E' espressamente prevista la facoltà del soggetto specializzato ex art 216 di suddividere in diversi lotti i terreni rispetto ai fabbricati o di accorparli per ragioni di convenienza.

La procedura competitiva di vendita prevedrà il versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, e la presentazione di offerte irrevocabili telematiche avverrà sulla scorta dell'apposito bando che indicherà anche le spese e gli oneri d'asta da riconoscere alla società che gestisce le operazioni di vendita a carico della parte acquirente. Il prezzo base d'asta sarà quello indicato in perizia, eventualmente quale prezzo in condizione di vendita forzata, con

possibilità di offerta del prezzo minimo nella misura del 25% inferiore, e verrà ridotto del 25% ad ogni tentativo di vendita successivo. La vendita sarà pubblicata sul sito del gestore della vendita telematica e sul portale vendite pubbliche.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà aver luogo obbligatoriamente entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese accessorie di vendita, quali a titolo esemplificativo, imposte tasse, trascrizioni, vulture, regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali compensi dei professionisti saranno a carico della parte acquirente e dovranno essere da questa versate non oltre la data di stipula della vendita avanti il notaio. Il mancato pagamento del saldo prezzo e delle altre spese accessorie sarà causa di decadenza dell'aggiudicazione provvisoria, con conseguente perdita della cauzione a favore della procedura, ferma la facoltà del Giudice Delegato di dichiarare decaduto l'aggiudicatario e esperimento successivo dell'asta in danno. Le spese di pubblicazione sul portale vendite pubbliche sul sito di pubblicità legale, o di utilizzo della piattaforma di vendita telematica saranno di competenza della procedura, salvo diverso accordo con il soggetto specializzato. Le spese relative alla cancellazione delle pregiudizievoli saranno poste a carico dell'acquirente nell'avviso di vendita.

Chi risulterà aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo ed ogni altro onere accessorio e presentarsi presso lo studio del notaio che sarà individuato dalla procedura per la stipula dell'atto definitivo di vendita. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il giudice delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in modalità telematica entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data prescelta per l'udienza di vendita. L'offerta telematica per l'acquisto dovrà contenere la documentazione che sarà indicata nell'avviso di vendita in conformità con la legge ed i beni venduti

Modalità di vendita patrimonio Immobiliare

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno con modalità telematiche, utilizzando il sistema FALLCO a cura del soggetto specializzato ex art 216 comma secondo.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il soggetto specializzato:

- Verificherà la regolarità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e documenti richiesti
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti alla gara telematica
- In ogni caso i dati personali degli offerenti non saranno visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita ed il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente i dati degli offerenti con pseudonimi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista provvederà come segue:

- in caso di unica offerta ammissibile di importo uguale o superiore al prezzo, o inferiore nel limite del 25% si procederà alla aggiudicazione.



- in presenza di più offerte ammissibili e valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona della durata di 7 giorni partendo dall'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio di euro 10.000,00 per il lotto 1 e 2.000,00 euro per il lotto 2.
- nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.

Le offerte dovranno avere la forma sopra descritta.

In caso di mancata partecipazione dell'offerente alla gara, il bene gli potrà comunque essere aggiudicato in ragione dell'offerta già presentata.

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo, dedotta la cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Si specifica sin d'ora che l'aggiudicatario sarà tenuto a tutte le spese necessarie per procedere alla stipula del definitivo, ivi compreso il pagamento delle tasse, e delle altre spese accessorie (APE CDU e quanto altro si renda necessario anche eventualmente al fine del ripristino di qualsivoglia conformità) e competenze così come quelle maturate dal soggetto specializzato alla vendita. Il mancato pagamento di tali spese accessorie sarà causa del trattenimento della cauzione e della decadenza dall'aggiudicazione provvisoria. Il giudice delegato potrà in ogni caso sospendere la vendita ex art 217 comma 1. Avvenuto il saldo del prezzo e delle spese accessorie si provvederà previa autorizzazione del giudice delegato alla stipula dell'atto di trasferimento, nell'ordinaria forma della vendita avanti al notaio che sarà indicato dal curatore.

Collaborazioni

Lo scrivente ritiene, di doversi avvalere di soggetto/i specializzato alla vendita ex art 216, che saranno successivamente nominati oltre che di Zucchetti software giuridico che provvederà a fornire piattaforma idonea a procedere alla vendita telematica ed alla pubblicità legale in conformità con la vigente normativa.

Preso atto che i beni da liquidare risultano così censiti:

BENI	VALORE
BENI MOBILI LOTTO UNICO	Euro 73.958,00
BENI IMMOBILI LOTTO 1	Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila,00)
Capannone Foglio: 1 Particella: 432 Subalterni: 3 e 4	Valore immobile in LENO in caso di vendita forzata circa € 890.000,00 (ottocentonovantamila,00)
BENI IMMOBILI LOTTO 2	Euro 78.500,00 (settantaottomilacinquecento,00)
Terreno, Foglio: 1, Particelle: 25, 29 e 191	



Valore immobile in LENO in caso di vendita forzata circa € 63.500,00 (sessantatremilacinquecento,00)

- che a norma dell'art. 213, CCII il Giudice Delegato autorizza i singoli atti liquidatori in quanto conformi al programma approvato, consentendo le modifiche al programma di liquidazione in assenza del comitato dei creditori;
- che il comitato dei creditori non risulta validamente costituito;
- che lo scrivente curatore ha ricevuto dapprima proposta irrevocabile di acquisto per l'importo di euro **750.000,00** oltre accessori con riferimento ai fabbricati in Leno (lotto 1), la quale è di poco inferiore al prezzo base in regime di libero mercato con possibilità di offerta minima ridotta nella misura massima del 25% del prezzo base, regolarmente cauzionata e vincolata allo sgombero dei mobili e poi sempre dallo stesso offerente proposta irrevocabile di acquisto dei beni mobili (lotto unico) al prezzo **73.958,00**, non cauzionata, condizionata all'unificazione dei due lotti mobili e immobili;
- Che lo scrivente curatore, ritiene, in ragione del fatto che il prezzo offerto risulta essere pieno per i beni mobili, e di poco inferiore alla vendita a prezzo di libero mercato con possibilità di riduzione del 25 % ma comunque conforme al programma di liquidazione approvato, anche alla luce dei vincoli espressi nelle offerte, proficuo procedere alla vendita partendo dall'offerta formulata per i lotti unico mobiliare e immobiliare.

Tanto premesso il sottoscritto con la presente

chiede di essere autorizzato

a procedere con la liquidazione tramite vendita telematica, con seguenti modalità:

LOTTO 1: beni mobili (lotto unico) e beni immobili (lotto 1), accorpendoli, al prezzo base di euro **823.958,00** tramite invito a formulare offerte migliorative e asta telematica sul portale Fallcoaste, senza possibilità di offerte in riduzione del 25%, con cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto, rilancio minimo euro 10.000,00, saldo prezzo complessivo a 90 giorni alle condizioni meglio indicate nel bando allegato;

LOTTO 2: beni immobili (lotto 2), al prezzo base di euro **78.500,00** tramite asta telematica asta telematica sul portale Fallcoaste, con possibilità di offerte in riduzione del 25%, con cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto, rilancio minimo euro 2.000,00, saldo prezzo a 90 giorni alle condizioni meglio indicate nel bando allegato.

Con osservanza.

Brescia, 20.4.26

Il Curatore
Avv. Marco Cefis

