

TRIBUNALE DI BRESCIA
CONCORDATO SEMPLIFICATO N. 02/2024
L'Artistico S.r.l. in liq.

Giudice Delegato: Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera

Liquidatore: Dott. Davide Felappi

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

II vendita in busta chiusa

Il sottoscritto Dott. Davide Felappi, Liquidatore del Concordato Semplificato in epigrafe,

PREMESSO

- che con provvedimento datato 12/02/2025 il Tribunale di Brescia ha dichiarato l'omologazione della Procedura di Concordato Semplificato della società L'Artistico S.r.l. in liquidazione, nominando il sottoscritto quale Liquidatore;
- che la Proposta ed il Piano prevedono la vendita dei fabbricati di proprietà della società L'Artistico S.r.l. in liquidazione;
- che il Liquidatore, anche tenuto conto dell'offerta irrevocabile ricevuta in data 01/04/2026 dalla procedura per uno dei fabbricati di proprietà (precisamente per l'immobile sito nel Comune di Puegnago del Garda, Via Mas' Cior n. 3/5), intende procedere con la vendita degli stessi mediante procedura competitiva;

tutto ciò premesso, lo scrivente

PONE IN VENDITA

mediante procedura competitiva al miglior offerente i seguenti beni immobili di proprietà della Società ubicati nel Comune di Puegnago del Garda (BS), individuati nei seguenti lotti:

LOTTO N. 1 – IMMOBILE IN VIA NAZIONALE N. 2

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di Puegnago del Garda (BS), Via Nazionale n. 2, censito al catasto come segue:

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
PUE	8	2045	1	D/1			10.225,85
		2045	2	D/8			1.704,31
		2045	3	F/1		mq 200	-

Trattasi di edificio a destinazione produttiva, con una porzione di esso destinata a uffici ed esposizione commerciale, situato nell'abitato di Raffa, frazione di Puegnago del Garda (BS), e che prospetta direttamente sulla SP572 che collega Salò (BS) con Desenzano del Garda (BS).

Prezzo base d'asta: Euro 1.552.000,00 oltre eventuali imposte di legge

Rilancio minimo obbligatorio: Euro 2.000,00

LOTTO N. 2 – IMMOBILE IN VIA MAS'CIOR N. 3/5

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di Puegnago del Garda (BS), Via Mas'Cior n. 3/5, censito al catasto come segue:

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
PUE	7	4724	4	D/7			13.480,00
		4724	5	A/2	2	vani 6	291,28
		4724	6	A/10	1	vani 4,5	673,98
		4724	7	A/10	1	vani 4,5	673,98

Trattasi di edificio a destinazione produttiva, con una porzione di esso destinata a uffici e abitazione del personale di custodia, situato nell'abitato di Raffa, frazione di Puegnago del Garda (BS), in Via Mas'cior, una via interna a poche centinaia di metri di distanza dalla SP572.

Prezzo base d'asta: Euro 1.350.000,00 oltre eventuali imposte di legge

Rilancio minimo obbligatorio: Euro 2.000,00

Si precisa che il prezzo base di tale lotto è pari all'importo indicato nell'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta dalla procedura e conforme alle previsioni contenute nel presente bando.

Il tutto come meglio individuato nella perizia dell'Ing. Stefano Monteverdi del 12/06/2024, asseverata in data 25/06/2024 avanti Notaio Leonardo Cuscito (Repertorio n. 11007).

La descrizione dei beni sopra individuati è contenuta nella perizia asseverata allegata al presente regolamento relativo alle modalità di partecipazione e di svolgimento alla procedura competitiva, che si intende parte integrante dello stesso.

I documenti propedeutici allo svolgimento della presente procedura si intendono integralmente qui richiamati, a completamento del presente regolamento.

Visto l'art. 25-*septies*, comma 1, CC.II., il Liquidatore propone lo svolgimento della procedura competitiva secondo quanto di seguito riportato.

PROCEDURA

1) Presentazione delle offerte

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto di interesse, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di seguito indicato.

La gara si svolgerà nella modalità telematica asincrona così come definita dall'art. 25 del D.M. n. 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito mm.falcoaste.it.

È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@falco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 11:00 del giorno 15 giugno 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1. Se l'offerente è una persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è una società: ragione sociale, codice fiscale, sede legale e copia di una visura aggiornata (rilasciata dalla Camera di Commercio da non più di tre giorni antecedenti alla data dell'offerta) oltre a cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio del firmatario, con evidenza dei relativi poteri di rappresentanza;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero del Concordato semplificato;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del Liquidatore del Concordato semplificato;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;
8. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 45 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
14. l'espressa dichiarazione su carta intestata e a firma dell'offerente/del legale rappresentante dell'offerente:
 - a. di aver preso visione del bando di gara e di accettare integralmente le condizioni in esso contenute, allegando all'offerta copia del presente avviso siglato in ogni foglio in segno di accettazione delle condizioni previste;
 - b. di aver preso visione della perizia di stima;
 - c. che l'offerta viene fatta per l'acquisto di uno o più fabbricati come identificati e descritti nel presente bando di gara, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura presso BPER Banca S.p.A. – filiale di Brescia, Via Gramsci n. 15 (c/c n. 49121348 intestato a “Concordato Semplificato n. 2/2024 L'Artistico Srl”), alle seguenti coordinate bancarie: **IT 97 M 05387 11206 0000 4912 1348**.

Il bonifico, con causale “C.S. n. 2/2024, versamento cauzione lotto n. 1” oppure “C.S. n. 2/2024, versamento cauzione lotto n. 2”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

2) Svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://www.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata dalle ore 11:00 alle ore 15:00 del giorno 16 giugno 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il Liquidatore provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Agli offerenti non aggiudicatari, le cauzioni saranno restituite subito dopo l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara, mentre la cauzione versata dall'Aggiudicatario sarà trattenuta quale acconto sul prezzo di vendita.

3) Perfezionamento della vendita

1. Entro 75 (settantacinque) giorni dalla data di aggiudicazione, l'Aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione precedentemente versata, mediante bonifico bancario sul medesimo conto intestato alla procedura di Concordato semplificato sul quale è stata versata la cauzione (c/c n. 49121348 intestato a "Concordato Semplificato n. 2/2024 L'Artistico Srl", coordinate bancarie: **IT 97 M 05387 11206 0000 4912 1348**).
2. Laddove l'Aggiudicatario non provvedesse al pagamento nei termini indicati perderà definitivamente la cauzione versata, salvo il risarcimento alla procedura di Concordato semplificato del maggior danno.
3. Entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione, previo versamento del saldo del prezzo da parte dell'Aggiudicatario e previa autorizzazione del sig. Giudice delegato, la procedura di Concordato semplificato L'Artistico Srl in liq. e l'Aggiudicatario sottoscriveranno l'atto di cessione del bene immobile.
4. Eseguita la vendita, il sig. Giudice delegato ordinerà la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli sui beni immobili. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità dei beni, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente la vendita avverrà senza assunzione da parte della procedura di Concordato semplificato L'Artistico Srl in liquidazione di alcuna garanzia in ordine all'effettiva consistenza sia qualitativa sia quantitativa del patrimonio immobiliare, sicché l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento dei beni facenti parte dei terreni alle leggi vigenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

5. I beni immobili saranno ceduti libere da pesi, sequestri, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli/gravami di sorta.
6. Il sig. Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita. Il Liquidatore può sospendere la vendita ove emergano irregolarità o insorgano situazioni potenzialmente rilevanti sul buon esito della complessiva procedura e dello strumento di regolazione della crisi.
7. Il Liquidatore informerà il sig. Giudice delegato in merito all'esito della procedura di vendita depositando presso la Cancelleria del Tribunale la relativa documentazione.
8. I compensi e le spese notarili, nonché tutte le spese, le imposte e le tasse relative al trasferimento della proprietà, alla cancellazione delle formalità ed ogni altro onere inerente e/o conseguente alla stipula dell'atto di cessione dei beni immobili, sono interamente a carico dell'Aggiudicatario e dovranno essere da quest'ultimo versati contestualmente all'atto di vendita.
9. La vendita dei beni immobili sarà soggetta alle imposte di Legge.

Ulteriori informazioni

1. Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..
2. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.
3. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il Gestore www.fallcoaste.it.
4. La partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura integrale del presente avviso di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.
5. Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente bando, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il Foro di Brescia.
6. Il Liquidatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione secondo le seguenti modalità:
 - pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
 - pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it abilitato alla pubblicazione degli avvisi;
 - pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente e tutta la documentazione utile.
7. Per ogni ulteriore informazione o richiesta di documenti, gli interessati potranno contattare il Liquidatore Dott. Davide Felappi con studio in Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 1, telefono: 030/2404777, Pec: cs2.2024brescia@pecconcordati.it

Brescia, 15 aprile 2026

Il Liquidatore
Dott. Davide Felappi