

*Procedura
soggetta a
Contributo
unificato ex Legge
488/99*

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: Ediltecno srl n° 13 anno: 2023
Giudice Delegato : Dott.ssa Angelina Baldissera
Curatore : Dott. Alberto Baio

Invito a formulare offerte migliorative V° Esperimento

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Liquidatore,

PREMESSO CHE

- con Sentenza in data 2 febbraio 2023 (provvedimento n. 13 del 3 febbraio 2023) il Tribunale ordinario di Brescia - sezione IV Civile ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale della società EDILTECNO S.R.L. con sede in Roccafranca (BS);
- la società fallita è risultata intestataria in piena proprietà dei seguenti immobili siti in Ovanengo BS, :
 - **lotto 4 (Lotto 7 della perizia)**, abitazione al piano T e posto auto, identificati al catasto fabbricati con il mappale del **fg. 40** n.ro
FG.40 MAPP.80 SUB. 43 - Cat. A/2 – Cl. 4 – 6,5 Vani – Rend. € 688,18;
FG.40 MAPP.80 SUB. 25 - Cat. C/6 – Cl. 1 – 13 m² – Rend. € 30,21
 - **lotto 14 (Lotto 17 della perizia)**, abitazione al II° piano e posto auto,



identificati al catasto fabbricati con il mappale del **fg. 40** n.ro

FG.40 MAPP.80 SUB. 65 - Cat. A/2 – Cl. 4 – 3,5 Vani – Rend. € 370,56;

FG.40 MAPP.80 SUB. 33 - Cat. C/6 – Cl. 1 – 13 m² – Rend. € 30,21

- **lotto 15 (Lotto 18 della perizia)**, abitazione al II° piano e posto auto, identificati al catasto fabbricati con il mappale del **fg. 40** n.ro

FG.40 MAPP.80 SUB. 66 - Cat. A/2 – Cl. 4 – 4 Vani – Rend. € 423,49;

FG.40 MAPP.80 SUB. 30 - Cat. C/6 – Cl. 1 – 13 m² – Rend. € 30,21

- il valore del **lotto 4 (Lotto 7 della perizia), del lotto 14 (Lotto 17 della perizia), del lotto 15 (Lotto 18 della perizia)** è stato così determinato dall'ing. Loda; il valore determinato nell'allegata perizia tiene conto dello stato di fatto dei diversi immobili, dello stato di conservazione e della loro vetustà;
- gli immobili sono liberi;
- che lo scrivente nel programma di liquidazione approvato dal G.D. in data 28 febbraio 2024, ha riportato le modalità di vendita competitive seguite dalla procedura secondo quanto previsto dall'art. 213 CCII. e specificatamente avvalendosi per gli adempimenti dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive di Brescia;
- il IV° esperimento è andato deserto in data 10/12/2025;
- il sottoscritto curatore ha ricevuto, nel frattempo, da parte della società **Cemag Project Immobiliare srl**, l'allegata "Proposta di acquisto" per i 3 lotti sopradescritti, al prezzo cumulativo di **€.145.000,00** oltre accessori. La società Cemag Project immobiliare srl di Gela ha cauzionato l'offerta con un assegno bancario pari al 10% dell'offerta pari ad **€.14.500,00;**
- essendosi concretizzate le condizioni per procedere al quinto esperimento di vendita, lo scrivente avrebbe stabilito le seguenti modalità, analiticamente esposte:



***LOTTO UNICO composto da**

lotto 4 (Lotto 7 della perizia), abitazione al piano T e posto auto

lotto 14 (Lotto 17 della perizia), abitazione al II° piano e posto auto

lotto 15 (Lotto 18 della perizia), abitazione al II° piano e posto auto

Piena proprietà.

valore di perizia € 317.400,00

(valore ipotetico del V° esperimento € 130.007,00 pari all'80% del IV esperimento)

offerta nelle mani del curatore € 145.500,00

base d'asta al V esperimento € 162.509,00

offerta superiore al 10% rispetto a all'offerta già nelle mani del sottoscritto curatore

cauzione 10% - rilancio minimo € 3.000,00

* offerte, non inferiori al prezzo base, con deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, da presentare in busta chiusa e sigillata, recante la dicitura “*Offerta per immobili – Lotto unico (composto da lotto 4, lotto 14, lotto 15) – Liquidazione Giudiziale n. 13/2023*”, presso la sede dell’A.N.P.E. in Brescia, Via Ugo La Malfa n. 4, entro il giorno e l’ora fissati dall’ente incaricato, contenenti:

- *generalità dell’offerente, corredate da copia del documento di identità, se persona fisica, o dalla visura camerale, se società;*
- *indicazione del lotto oggetto di offerta e del prezzo offerto, anche in lettere;*
- *originale dell’assegno circolare intestato al fallimento dell’importo della cauzione, corrispondente al 10% del prezzo offerto;*
- *estremi bancari dell’offerente;*

* apertura delle buste, da effettuarsi presso la sede dell’A.N.P.E. da parte del notaio incaricato, nel giorno ed ora che verranno fissati dall’A.N.P.E., alla presenza del Curatore.

In caso di unico offerente, gli immobili interessati verranno direttamente aggiudicati, mentre in caso di pluralità di offerte verrà indetta immediatamente una gara sulla base dell’offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio indicato per ogni singolo lotto.

Comunque, ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all’autorizzazione degli Organi della Procedura. Il Curatore potrà, comunque, sospendere la vendita, qualora ricorrano le condizioni previste dall’art. 216 CCII;

* versamento del saldo prezzo, al netto della cauzione, entro 60 giorni dalla data della aggiudicazione, cui seguirà la stipula dell’atto di vendita con rogito notarile;



* spese di vendita (*notarili, fiscali, etc.*) tutte a carico esclusivo dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo direttamente e contestualmente all'atto di vendita;

* le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono a carico dell'acquirente;

* pubblicità inerente la vendita de qua da effettuare:

1) con un annuncio sintetico sul quotidiano "Giornale di Brescia" o "Brescia Oggi", che rinvii alle pagine internet di cui al punto n° 2;

2) sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it, nonché tramite ulteriori siti internet, qualora ritenuti adatti a garantire la massima pubblicità;

rispettosamente

CHIEDE

- che la S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art. 213 CCII, voglia autorizzare la messa in vendita, per il V° esperimento, del "*Lotto unico (composto da lotto 4, lotto 14, lotto 15)*" costituente il patrimonio immobiliare della società fallita, come identificati dall'esperto e meglio riportato in istanza, secondo le modalità analiticamente esposte in precedenza, in quanto conformi al programma di liquidazione predisposto ex art. 213 CCII.
- che la S.V. voglia autorizzare il Curatore 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 versare a favore di A.N.P.E. l'importo di € 100,00 per ogni singolo Lotto inserito nel Portale delle Vendite Pubbliche, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015 e successivi in materia.

Con osservanza

Brescia, 31/03/2026



Dott. Alberto Baio
Via Oriani n° 3
25123 – Brescia
Tel. 030/2403278
Mail: baioalberto@gmail.com

Il Liquidatore
(*Dott. Alberto Baio*)

