

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO

– N. 118/2008

Giudice Delegato: dott. ssa Angelina Baldissera

Curatore: dott.ssa Valeria Mattioli

Comitato dei Creditori: costituito

ISTANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI IN COCCAGLIO (BS) – 1° ESPERIMENTO –
INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE RISPETTO A QUELLE PERVENUTE

Egregio signor Giudice Delegato,

La sottoscritta dott.ssa Valeria Mattioli, Curatore del fallimento in epigrafe, con la presente espone quanto segue.

PREMESSO CHE

- In data 9.5.2025 è stata depositata la stima dei beni immobili;
- In data 10.7.2026 è stata depositata la precisazione inerente la perizia di stima dei beni immobili;

VISTO

- La relazione tecnica dell'ing. Stefano Bertoglio redatta in data 9.5.2025, con la quale il perito ha identificato e valutato i beni immobili che saranno oggetto di vendita, alle quali si fa espresso riferimento per quanto attiene la descrizione delle singole unità immobiliari;
- La precisazione della relazione tecnica dell'ing. Stefano Bertoglio redatta in data 13.2.2026, con la quale il perito ha meglio precisato l'esistenza di determinate iscrizioni sui beni immobili oggetto di vendita, che la Curatela ha in corso di regolarizzazione e che non incidono sulla vendita dei beni immobili;

CONSIDERATO CHE

- Gli immobili de quo sono stati attribuiti, **in proprietà piena**, a [REDACTED] a seguito di trascrizione di sentenza divisionale con atto di identificazione catastale in data 21.2.2024;



- Come noto, tuttavia, la Curatela ha accertato la presenza di un antecedente **diritto di usufrutto** a favore di [REDACTED], anteriore alla trascrizione della sentenza divisionale;
- L'usufruttuaria [REDACTED], amministrata da un amministratore di sostegno a far data dal mese di febbraio 2026 (RG 17699/2025), è disposta a rinunciare all'usufrutto, per motivi di opportunità e di convenienza economica, a fronte della corresponsione di un equo corrispettivo, pari esattamente al valore di perizia attribuito all'usufrutto dal perito del fallimento (€ 16.026,00);
- Con autorizzazione del comitato dei creditori in data 14.7.2026 e visto agli atti della SV Ill.ma in data 15.7.2026 (**All. 1**), lo scrivente Curatore è stato autorizzato a vendere gli immobili della Procedura perfezionando, contestualmente, una transazione con l'usufruttuaria [REDACTED] nei termini che seguono:
- Il fallimento [REDACTED] vende, mediante asta con procedura competitiva, **l'intera proprietà** del Lotto 1 - Lotto unico, degli immobili assegnati in virtù della sentenza divisionale, al prezzo di perizia di € **64.026,00**, pari all'offerta cauzionata ricevuta;
- [REDACTED], a seguito di specifica istanza autorizzativa depositata dall'ADS (**All. 2**), con provvedimento del Giudice Tutelare dott.ssa [REDACTED] in data 23.7.2026 (**All. 3**), è autorizzata a rinunciare all'usufrutto in favore del fallimento [REDACTED], a fronte del versamento da parte della Procedura, in suo favore, di un importo pari esattamente al valore di perizia dell'usufrutto, ovvero di € **16.026,00**;
- La somma sarà versata a [REDACTED] una volta perfezionato il trasferimento degli immobili con rogito notarile, all'esito di asta con procedura competitiva;
- Al termine della vendita, il fallimento [REDACTED] incasserà, pertanto, il valore della sola nuda proprietà;
- La rinuncia all'usufrutto, previamente e debitamente autorizzata dal Giudice Tutelare per l'usufruttuaria [REDACTED] prima del deposito del bando d'asta, sarà formalizzata in unico atto contestualmente alla stipula del rogito notarile di trasferimento dell'immobile in favore dell'aggiudicatario, previo esperimento di asta con procedura competitiva;

CONSIDERATO, ALTRESI', CHE



- In data 9.7.2026 lo scrivente Curatore ha ricevuto dal sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] offerta irrevocabile di acquisto degli immobili di proprietà della Procedura in epigrafe siti in Coccaglio (Bs) (**All. 4**), al prezzo di **€. 64.026,00**, oltre imposte di legge;
- L'offerta è accompagnata dal versamento di cauzione del 10%, pari a **€. 6.403,00**, effettuato con bonifico bancario sul c/c [REDACTED] della Procedura aperto presso [REDACTED], bonifico di cui la scrivente ha verificato l'effettivo accredito;
- L'offerta contiene l'impegno a partecipare all'asta che gli Organi della Procedura vorranno indire, offrendo il medesimo prezzo di **€. 64.026,00** (oltre imposte di legge) nei termini che saranno stabiliti nel bando;
- L'importo offerto dalla società è pari al valore di perizia dell'intera proprietà del compendio;
- In data 14.7.2026 è pervenuta integrazione di un'altra offerta irrevocabile d'acquisto dei beni immobili (prima formalizzata per la sola nuda proprietà e poi integrata con la piena proprietà) da parte della società [REDACTED]
[REDACTED], in persona del legale rappresentante [REDACTED], al prezzo di **€. 65.000,00** oltre imposte di legge; l'offerta è valida sino al 31.10.2026 (**All. 5**); la cauzione, pari al 10% dell'importo (€ 6.500,00) è stata accreditata sul c/c della Procedura;
- L'offerta contiene l'impegno a partecipare all'asta che gli Organi della Procedura vorranno indire, offrendo il medesimo prezzo di **€. 65.000,00** (oltre imposte di legge) nei termini che saranno stabiliti nel bando;

RITENUTO CHE

- Lo scrivente Curatore ritiene, pertanto, opportuno e necessario indire un esperimento di vendita, (con calendario già concordato con ANPE Brescia in uno dei giorni **7 ed 8 ottobre 2026**) mediante invito a formulare offerte migliorative rispetto a quella di valore più alto pervenuta, che dovranno essere pari almeno a **€. 65.000,00**;

RIVOLGE ISTANZA



- affinché la S.V. Ill.ma, autorizzi la vendita senza incanto, in lotto unico, di quanto specificato nella seguente proposta di vendita, **al valore maggiore tra le due offerte irrevocabili d'acquisto ricevute**, come di seguito indicato.

1. DESCRIZIONE IMMOBILE

- **INTERA PROPRIETA'** Immobili in Comune di Coccaglio (Bs), via Palazzolo n. 50/50a:
porzione di terreno agricolo e capannone censiti come segue:
 1. terreno: Foglio 2 **mapp. 208** seminativo irriguo cl. 01, mq 3.793 RD €. 33,30 RA €. 41,14;
 2. capannone: Foglio 2 **mapp. 207/11** via Palazzolo 50-50/a, P.T., cat. D/7, RC €. 2.410,00;

2. PROVENIENZA – SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA – STATO DEI BENI – ALTRO

- Si fa espresso rinvio alle perizie dell'ing. Stefano Bertoglio redatte in data 9.5.2025 e 13.2.2026, con le quali il perito ha identificato e valutato i beni immobili che saranno oggetto di vendita, per quanto attiene la descrizione delle singole unità immobiliari, per la descrizione analitica dei beni, i dati relativi alla provenienza, la situazione e la conformità urbanistica e catastale, lo stato di fatto in cui essi si trovano, i criteri di valutazione adottati nella stima degli stessi, e per tutto quanto non espressamente menzionato nella presente istanza;
- Relativamente alla tematica relativa all'accertamento del diritto di usufrutto preesistente a favore di [REDACTED], si rinvia a quanto dettagliatamente esposto nelle premesse della presente istanza, ovvero che:
- La vendita ha ad oggetto l'intera proprietà degli immobili; l'usufruttuaria è stata precedentemente autorizzata a rinunciare al diritto di usufrutto a favore del fallimento [REDACTED] e tale rinuncia, previo versamento del corrispettivo di €. 16.026,00 da parte della Curatela all'usufruttuaria, sarà formalizzata nell'atto di trasferimento della proprietà;
- I beni vengono venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna responsabilità o onere a carico della procedura per eventuali vizi palesi o



occulti riscontrabili nei beni medesimi, 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario e non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il costo per la sanatoria di eventuali difformità è a cura e spese dell'aggiudicatario.

3. PREZZO BASE D'ASTA – OFFERTA MINIMA

- Il valore di stima ed il prezzo base d'asta a cui è giunto lo scrivente Curatore, in funzione di quanto esposto in premessa, delle offerte irrevocabili di acquisto ricevute nonché di tutte le circostanze che, di fatto, possono influire, è di seguito meglio indicato:

Descrizione beni	Valore di perizia	Prezzo offerto
Piena proprietà immobili in Coccaglio (Bs)	€. <u>64.026,00</u>	€. <u>65.000,00</u>
TOTALE LOTTO UNICO	€. <u>64.026,00</u>	€. <u>65.000,00</u>

La vendita è soggetta alle imposte di legge.

4. CONDIZIONI DELLA VENDITA – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE – APERTURA DELLA GARA



- **L'asta telematica, in modalità asincrona, durerà SETTE giorni; avrà inizio il giorno 7.10.2026 alle ore 10.00 e successive e terminerà alle ore 12.00 del giorno 14.10.2026, SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista delegato ha avviato la gara e salvo estensione della gara come descritto nel bando.**
 - Le offerte di acquisto, che non dovranno essere inferiori ad €. 65.000,00, con i documenti allegati (ivi incluso il C.R.O. relativo al bonifico della cauzione) dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel bando, **entro le ore 12,00 del giorno 6.10.2026** (antecedente a quello fissato per la vendita). Il versamento della cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul c/c H252478098270 aperto presso Banca Sella spa-filiale di Brescia ed intestato a "Fallimento Suardi Daniele" - **IBAN: IT75W0326811200052478098270**. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- 5. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA - ESAME DELLE OFFERTE – APERTURA DELLA GARA - RILANCI**



- Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili, saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara;
- Nell'ipotesi di offerta unica, si procederà all'aggiudicazione immediata a favore dell'unico offerente; 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, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse.
- **Rilancio minimo: €. 2.000,00;**
- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del già menzionato termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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.

6. SALDO DEL PREZZO

- L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) entro e non oltre il termine di **30 giorni** dall'aggiudicazione;
- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c., mentre il Curatore fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base;
- Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- Le spese per la voltura catastale saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni dei gravami saranno poste a carico della procedura.

7. VISITA DELL'IMMOBILE



- E' necessario prenotare la visita dell'immobile telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/> . Per ulteriori informazioni contattare il Curatore (Tel. 030/2408140 – mail: studio.valeriamattioli@gmail.com).

8. PUBBLICITA' DELLA VENDITA

- La pubblicità della vendita sarà effettuata almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, pubblicando copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare e mobiliare, oltre ad eventuale ulteriore documentazione utile:
- sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.;
- sul sito www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it ;

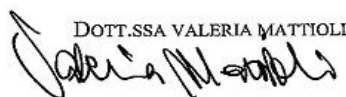
9. INFORMAZIONI

- Per informazioni gli interessati potranno:
- Visitare il sito www.pvp.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.bresciaonline.it;
- Scrivere via e-mail al curatore: studio.valeriamattioli@gmail.com; Tel. 030/2408140.

Con osservanza.

Brescia, 2.8.2026

Il Curatore


DOTT.SSA VALERIA MATTIOLI

