

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 22-2025

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto curatore Dott.ssa Alessandra Baiocchi, con studio in Brescia, Via Montesuello n. 18, domiciliata allo scopo presso la sede dell'Istituto Commissionario R&M servizi giudiziari srl in Brescia, via F.lli Lechi 27, autorizzata a procedere alla vendita con provvedimento di autorizzazione del G.D. del 14.9.26, in esecuzione del programma di liquidazione approvato in data 24.10.25.

AVVISA

Che in data **20/11/2026** dalle ore 12.00 e seguenti si procederà alla vendita competitiva mediante gara telematica asincrona del seguente lotto:

DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI CATASTALI

- LOTTO UNICO:

Diritto di piena proprietà (per l'intero, 1/1) sulle unità immobiliari site in Comune di Piacogno (BS), Val Camonica, Via Guadagnini n. 43, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Piacogno, Sez. PIA, Fg. 16, mapp. 1244, come segue:

- sub. 10, cat. A/3, Classe 4, consistenza 3 vani, Sup. cat. mq 68,00, Rendita Catastale € 127,05 (appartamento);
- sub. 7, cat. C/6, Classe 2, consistenza 24,00 mq, Sup. cat. mq 30,00, Rendita Catastale € 54,54 (box doppio);

oltre al bene comune non censibile distinto con il mapp. 1244 sub. 5 (vano scala dal piano terra al piano terzo, comune ai subalterni 8, 9 e 10) ed oltre alle parti comuni condominiali ex art. 1117 c.c. ove esistenti.

Prezzo base € 75.000,00 (settantacinquemila/00).

L'immobile è costituito da un appartamento posto al terzo piano mansardato di un edificio residenziale a quattro piani fuori terra e da un box auto doppio posto al piano terra, ubicati in Comune di Piacogno lungo Via Guadagnini, in Val Camonica, nelle immediate vicinanze del fiume Oglio. L'appartamento, ristrutturato nel 2010, si compone di zona giorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, camera matrimoniale, seconda camera e servizio igienico; infissi in legno con vetrocamera, riscaldamento a pavimento. Il box auto doppio è accessibile carrabilmente da Via Guadagnini. L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, come meglio infra specificato.

PROVENIENZE, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Provenienza. Il bene è di proprietà per l'intero della società "CASA FG S.r.l." (già "Casa del Cotto e del Klinker S.r.l."), con sede in Piamborno di Piacogno (BS), Via Nazionale n. 192, C.F. 01616510986. L'immobile è pervenuto alla società con atto di compravendita del 11/03/2015, rep. n. 4.927 e racc. n. 4.268, Notaio Francesca Sarotti, trascritto a Breno il 23/03/2015 ai n.ri 1388/1117. Con verbale di assemblea del 17/12/2019, rep. n. 27.738 e racc. n. 13.459, Notaio Luigi Raffaele D'Agostino, la denominazione sociale veniva modificata da "Casa del Cotto e del Klinker S.r.l." in "Casa FG S.r.l.".

Stato di occupazione. L'immobile è occupato da inquilino in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/06/2019, registrato in data 26/06/2019 al numero 1407 serie 3t, con decorrenza 01/06/2019 e scadenza 31/05/2023, per il quale risulta pendente risoluzione consensuale e comunque il termine naturale del

contratto è al 31/05/2027.

Situazione urbanistica ed edilizia. Il perito ha rilevato la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile (talune misurazioni differiscono di circa cm 5,00/10,00); gli abusi sono presumibilmente sanabili ed i relativi costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stati stimati in circa € 500,00. Secondo il P.G.T. l'immobile è ubicato nella zona residenziale "A. Antichi nuclei", con vincoli amministrativi "Fascia C di inondazione per piena catastrofica" ed "Area di frana quiescente (Fq)".

Formalità pregiudizievoli. Come da relazione ventennale del 23/03/2026 redatta dal Not. Giovanni Posio in Brescia, alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento gravavano sull'immobile le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Breno il 23 marzo 2015 ai n.ri 1389/162 per la complessiva somma di € 144.000,00 a favore della "Cassa Rurale Alta Valdisole e Pejo Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa", con sede in Mezzana (TN);
- ipoteca giudiziale iscritta a Breno il 3 luglio 2024 ai n.ri 4286/383 per la complessiva somma di € 10.000,00 a favore della "Gold Art Ceramica S.p.A.", con sede in Pavullo nel Frignano (MO);
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Breno il 4 novembre 2024 ai n.ri 7006/5680 a favore della "Gold Art Ceramica S.p.A.";
- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Breno il 30 giugno 2025 ai n.ri 4355/3495 a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale della società Casa FG S.r.l.

Le formalità saranno cancellate ai sensi dell'art. 217 CCII a spese della procedura. In ogni caso, con riguardo ad ogni e/o qualsivoglia formalità e/o iscrizione e/o trascrizione che non possa essere cancellata nelle forme ed ai sensi dell'art. 217 CCII, sarà cura dell'acquirente, ove necessario, procedere alla relativa cancellazione, con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale.

Qualunque difformità urbanistica o catastale, anche quelle per cui si rendesse necessario provvedere ai fini della stipula dell'atto di trasferimento, resta definitivamente a carico dell'aggiudicatario quale onere aggiuntivo.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si rimanda in questa sede alla perizia di stima redatta dall'Arch. Bruno Gorlani in data 03/04/2026, pubblicata contestualmente al presente avviso, facendo presente che tali dati risalgono al tempo in cui la perizia è stata redatta. La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avverrà a cura del curatore, mediante procedura competitiva nella forma della vendita telematica asincrona. Pertanto, gli offerenti potranno presentare solo telematicamente le offerte irrevocabili d'acquisto. Il gestore della presente vendita telematica asincrona è Zucchetti Software Giuridico srl tramite il sito www.fallcoaste.it.

Ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII, il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori, qualora costituito, dell'esito della procedura di vendita entro cinque giorni dalla sua conclusione, mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo entro 90 giorni ed ogni altro onere inerente e poi presentarsi presso lo studio del Notaio designato, per la stipula dell'atto di vendita.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e le spese di vendita, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene. Resta in ogni caso impregiudicato il diritto della Liquidazione Giudiziale e/o del Giudice Delegato e/o degli Organi della Procedura di eventualmente sospendere la vendita, anche ai sensi dell'art. 217 CCII.

Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versate direttamente e contestualmente all'atto di vendita. In particolare, si prevede che debba essere riconosciuto in favore dell'Istituto Commissionario R&M servizi giudiziari srl, in caso di aggiudicazione, **una percentuale del 3% del prezzo di aggiudicazione e comunque non inferiore ad euro 3.000,00, oltre IVA**

ed oneri accessori a lotto.

Le spese relative alla piattaforma telematica ed alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno a carico della procedura, così come le spese relative alla pubblicazione degli inserti pubblicitari nei giornali locali ove necessario.

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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'OFFERTA

Le offerte telematiche irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, ossia entro il **19/11/2026** (con la precisazione che il bonifico cauzionale dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica).

L'offerta telematica per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'acquirente è una società, l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA, nonché le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;
- 2) l'elenco dei documenti che dovranno obbligatoriamente essere allegati alle offerte (file PDF ovvero PDF.P7M), di seguito specificato;
 - fotocopia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta ed al quale verrà intestato l'immobile (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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015);
 - certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (qualora venisse allegata un'autocertificazione sostitutiva, in caso di aggiudicazione sarà necessario far pervenire al curatore i predetti documenti entro 8 giorni). Per i cittadini stranieri è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio, nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
 - se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina/autorizzazione del Giudice tutelare;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
 - in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta; in caso di ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e rappresentanza; per le società straniere, documento ufficiale tradotto in lingua italiana attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello Stato di appartenenza;
- 3) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico

bancario sul conto corrente della procedura, IBAN IT97S0538711208000049247392 intestato a “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 22/25”, di un importo a titolo di cauzione pari al 20% del prezzo offerto, indicando nella causale il numero di procedura, il lotto di interesse e la data d’asta. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro l’inizio della vendita telematica; qualora, il giorno fissato per la vendita telematica, non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato, l’offerta sarà considerata inammissibile;

4) bollo elettronico.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall’art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., che l’offerta telematica possa essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12, comma IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione dell’offerta di un mero presentatore della stessa. Gli interessati all’acquisto potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto a mezzo di avvocato, munito di procura speciale notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita telematica asincrona. Il Gestore della vendita telematica è Zucchetti Software Giuridico srl (www.fallcoaste.it). Procede alle operazioni di vendita il curatore, coadiuvato dall’Istituto Commissionario R&M servizi giudiziari srl all’uopo incaricato.

Per partecipare alla vendita telematica gli interessati dovranno presentare l’offerta irrevocabile d’acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia. È pertanto necessario accedere via internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

L’offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal curatore e/o dal Gestore della vendita telematica all’indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche. 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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **20/11/2026** alle ore 12,00 e seguenti il curatore, coadiuvato dall’Istituto Commissionario R&M servizi giudiziari srl, effettuerà l’esame delle offerte utilizzando il sistema informatico del Gestore, operando presso la sede dell’istituto in Brescia, Via Fratelli Lechi n. 27. Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il curatore:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione entro i termini fissati;
- procederà conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara telematica di offerte tramite l’area riservata del sito internet del gestore della vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica, ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

Nell’ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:

- se l’offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita, l’offerta verrà senz’altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all’offerente;
- se l’offerta è inferiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita, l’offerta non sarà accolta;
- in caso di mancata connessione dell’offerente all’asta il bene potrà essere aggiudicato

ugualmente al medesimo;

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

Nell'ipotesi di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:

Si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, della durata di 7 giorni, e scadenza alle ore 12.00 dell'ultimo giorno di gara, utilizzando come prezzo base quello più elevato risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute. Le offerte giudicate regolari consentiranno al curatore di abilitare l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci.

L'aumento minimo del rilancio è previsto in misura pari ad euro 1.000,00. La gara avrà inizio nel momento in cui il curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà durata dal **20/11/2026 al 27/11/2026**, terminando alle ore 12,00 del giorno di scadenza, fatto salvo il caso di extra time di seguito regolato.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. In particolare: i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato; in caso di mancata connessione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo; la partecipazione implica da parte degli offerenti l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci, con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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

Il giorno successivo alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta del maggior importo del prezzo offerto e, a parità di prezzo offerto, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione è definitiva salvo il disposto dell'art. 217, primo comma, C.C.I.I. Entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE CASA FG S.R.L. N. 22/2025" da consegnare al Curatore, Dott.ssa Alessandra Baiocchi, presso il suo studio in Brescia, Via Montesuello n. 18, ovvero mediante bonifico effettuato sul c/c della procedura all'IBAN precedentemente indicato; se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata. L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo del prezzo mediante ricorso a mutuo, stipulabile contestualmente al rogito notarile di acquisto. Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del notaio, previa autorizzazione del G.D. Le spese relative al trasferimento della proprietà ed ogni altro onere inerente sono a carico dell'acquirente.

PUBBLICITÀ

Il curatore provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 2) pubblicità telematica sul sito www.fallcoaste.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima;

- 3) notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti ed ai titolari di diritti reali sull'immobile;
- 4) la richiesta di visita dell'immobile oggetto della presente vendita dovrà essere formulata esclusivamente mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sarà gestita dall'Istituto Commissionario nel rispetto del programma di liquidazione.

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- la lettura della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.

Brescia, li 02.10.2026

Il Curatore
Dott.ssa Alessandra Baiocchi