

*Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto*

*Commissario Giudiziale: Dott. Andrea Astori*

*Liquidatore Giudiziale: Dott. Fabrizio Felter*

**INVITO A FORMULARE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO**

**REGOLAMENTO D'ASTA**

\*\*\*

**CONCORDATO PREVENTIVO N° 2/2014**

**BERTELLI COSTRUZIONI S.R.L. in LIQ.**

\*\*\*

**PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 L.F.**

\*\*\*

Il presente documento (di seguito, per brevità, il “**Regolamento d'asta**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita avente ad oggetto beni immobili di proprietà della procedura.

La partecipazione alla gara costituirà accettazione integrale e incondizionata alle disposizioni del presente Regolamento d'asta.

**PREMESSO CHE:**

Con decreto n° 2/2014, in data 24 gennaio 2014, il Tribunale di Brescia ha ammesso la società Bertelli Costruzioni S.r.l. in liq. (di seguito “**Bertelli Costruzioni S.r.l.**” o “**Procedura**”) alla procedura di Concordato Preventivo, successivamente omologato in data 1° ottobre 2014 con contestuale nomina del dott. Fabrizio Felter quale Liquidatore Giudiziale.

**ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVA**

**AVENTE AD OGGETTO BENI IMMOBILI**

**ART. 1 OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA e PREZZO DI VENDITA:**

La presente procedura competitiva ha per oggetto la cessione al miglior offerente della piena proprietà dei seguenti beni immobili secondo i prezzi base d'asta indicati nella tabella:

Lotto n°	Comune e bene	Identificazione catastale	Trascrizioni pregiudizievoli	Valore Perizia	Ultima asta deserta	Prezzo base d'asta	Offerta minima (-25%)	Rilancio minimo
1	Foppolo (BG) via Piano - terreno	fg. 9, mapp. 1576, 1585, 1587, 1589, 1596, 165, 817, 1574, 1582, 1591, 1593, 1588	1) Ipoteca volontaria 2) Decreto di ammissione Concordato Preventivo	1.524.000,00 €	68.000,00 €	51.000,00 €	38.250,00 €	2.000,00 €
2	Santa Giulietta (PV) via Marconi - terreno	fg. 10, mapp. 685	1) Decreto di ammissione Concordato Preventivo	600.000,00 €	32.000,00 €	24.000,00 €	18.000,00 €	1.000,00 €
3	Voghera (PV) via Scarlatti - terreno	fg. 64, mapp. 104, 518, 825	1) Decreto di ammissione Concordato Preventivo	920.000,00 €	40.000,00 €	30.000,00 €	22.500,00 €	1.000,00 €
			Totali:	3.044.000,00 €	140.000,00 €	105.000,00 €	78.750,00 €	

Il prezzo base è stabilito come indicato nella colonna “Prezzo base d'asta”, oltre imposte sulla compravendita, costi di cancellazione delle formalità iscritte e trascritte e spese notarili che verranno quantificate il giorno dell'atto notarile di compravendita.

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto (25%) rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore a quanto indicato nella colonna “Offerta minima (-25%)”.

## ART. 2 CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggetto di vendita attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, con atto notarile, come “*vista e piaciuta*”, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, comprensivi di eventuali beni mobili ivi contenuti.

La vendita è a corpo e non a misura, le eventuali differenze di misura e/o qualità 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicazione non comporterà per il Liquidatore Giudiziale e/o per la Procedura, alcun obbligo di trasferimento del lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura.

Si precisa che il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 l.f., nonché dichiarare inammissibili offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla Legge e dal presente Regolamento d'asta.

Si precisa altresì che il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f. laddove ne ricorrono i presupposti di Legge.

**In ipotesi di discrepanza tra i dati contenuti nel presente Regolamento d'asta e dalle perizie a quanto risultante dai pubblici uffici, anche – ma non solo – tavolari e delle conservatorie, farà fede la documentazione ufficiale reperibile presso i pubblici uffici.**

## ART. 3 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati potranno far pervenire la loro offerta irrevocabile con le seguenti modalità alternative:

- A. deposito a mano presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Fabrizio Felter, sito in Brescia, piazza Vittoria n° 9, cap. 25122, entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **16.12.2025** facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta dal Liquidatore Giudiziale o da un delegato del medesimo;
- B. trasmissione a mezzo p.e.c. all'indirizzo [cp2.2014brescia@pecfallimenti.it](mailto:cp2.2014brescia@pecfallimenti.it) entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **16.12.2025**, facendo fede la data di recapito sulla casella p.e.c. della Procedura.

L'offerta, qualora dovesse essere presentata fisicamente, dovrà essere in busta chiusa recante all'esterno la dicitura “Offerta Lotto n° \_\_ – C.P. n° 2/2014 Tribunale di Brescia”. Nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né altro, dovrà essere apposta sulla busta da parte dell'offerente.

Le offerte d'importo inferiore a quanto indicato nel precedente art. 1, così come quelle presentate oltre il termine stabilito nel presente Regolamento d'asta, saranno considerate nulle e come non pervenute.

Le offerte non potranno essere sottoposte a vincoli o condizioni.

L'offerta dovrà contenere:

1. l'indicazione della procedura concorsuale “Concordato Preventivo Bertelli Costruzioni S.r.l.”.
2. l'indicazione della generalità del soggetto offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale, ovvero in caso di Società la ragione sociale, la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta.
3. l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) o, in alternativa, l'indirizzo mail e l'elezione di domicilio. In mancanza di tale indicazione, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Brescia.
4. copia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta. Se l'offerta è presentata da persona giuridica visura camerale aggiornata a non meno di 3 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente dell'offerente.

5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel precedente art. 1, a pena di esclusione, da intendersi al netto di spese, imposte, tasse e di tutti gli oneri notarili anche di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
6. assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo complessivo offerto, intestato a "CP n° 2/14 Bertelli Costruzioni S.r.l. in liq.". Qualora l'offerta sia depositata a mezzo p.e.c. è necessario allegare la distinta del bonifico bancario, di importo pari al 10% del prezzo complessivo offerto, disposto sul conto corrente intestato alla procedura "Concordato Preventivo n° 2/2014 Bertelli Costruzioni S.r.l. in liquidazione" all'IBAN: IT88Q0569654470000002457X22. Si precisa che detto bonifico dovrà pervenire sul conto corrente della procedura in data antecedente alla data della gara d'asta, pena esclusione dalla gara medesima.
7. nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti, la medesima potrà essere esclusa.
8. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione pubblicata inerente ai lotti e di averla ritenuta esaustiva, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, nonché di accettare senza riserve le condizioni di cui al presente Bando.

L'offerta deve intendersi come irrevocabile (e come tale dovrà essere definita) ed il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione.

L'offerta una volta presentata non potrà essere oggetto di rinuncia né revocata.

La partecipazione alla gara d'asta implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Bando e nei suoi allegati nonché la dispensa agli Organi della Procedura al rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### **ART. 4 MODALITÀ DI VENDITA**

In caso di presentazione di un'unica offerta non si terrà alcuna gara d'asta e si procederà con l'aggiudicazione diretta all'unico offerente.

In caso di più offerenti, verrà indetta una gara per l'aggiudicazione dei lotti alle seguenti condizioni:

1. il Liquidatore Giudiziale verificherà, a suo insindacabile giudizio, la regolarità delle offerte pervenute;
2. la gara avrà inizio avanti al Liquidatore Giudiziale, e/o di un suo delegato, alla eventuale e facoltativa presenza degli offerenti o di loro delegati muniti di procura speciale notarile;
3. la gara per la vendita dei lotti sopra elencati avverrà presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Fabrizio Felter, sito in Brescia, piazza Vittoria n° 9, a partire dalle ore 10:00 del giorno 18.12.2025 (entro il giorno antecedente la gara verrà trasmessa a tutti gli offerenti l'ordine con il quale verranno svolte le singole gare e la relativa ora);
4. il prezzo base di gara sarà costituito dall'offerta più alta pervenuta;
5. i rilanci non potranno essere inferiori all'importo indicato nella tabella esposta all'art. 1 del presente Bando e dovranno avvenire nel termine di trenta secondi;
6. nel caso di più offerenti, in assenza di rilanci, il Lotto verrà aggiudicato al miglior offerente;
7. nel caso di più offerte uguali, in assenza di rilanci, il Lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta;
8. il Liquidatore Giudiziale restituirà ai non aggiudicatari la cauzione entro sette giorni dal verbale d'asta;
9. in caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il Lotto potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente;
10. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara salvi i poteri di cui agli artt. 107 e 108 l.f.;
11. l'aggiudicazione non comporterà alcun obbligo di trasferimento del Lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura. Resta salva la possibilità per il Giudice Delegato, di sospendere la gara o di non effettuare il trasferimento ai sensi di cui all'art. 108 l.f. Altresì il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f. laddove ne ricorrono i presupposti di Legge;
12. il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita;

13. il contratto di compravendita dovrà avvenire **entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (nel computo di detto termine non verranno considerati i giorni intercorrenti tra il 24.12.2025 e l'11.01.2026) mediante atto notarile ed il saldo del prezzo di vendita dovrà essere anticipato o eventualmente contestuale;

14. in ipotesi di inadempimento alla stipula del contratto da parte dell'aggiudicatario, la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato l'offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria;

15. tutti gli oneri della vendita (nessuno escluso), quali, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, spese, imposte, tasse, oneri notarili e di cancellazione gravami esistenti, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere immediatamente versate al Notaio incaricato di redigere l'atto antecedentemente o contestualmente alla relativa stipula.

16. gli atti di compravendita verranno stipulati dal Notaio Gianni Tufano di Brescia in data ed ora scelti di comune accordo tra l'Aggiudicatario e la Procedura.

## ART. 5 VENDITA

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro l'atto di compravendita o contestualmente al medesimo, **da effettuarsi a rogito Notaio Gianni Tufano di Brescia entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (nel computo di detto termine non verranno considerati i giorni intercorrenti tra il 24.12.2025 e l'11.01.2026), mediante assegno circolare intestato alla Procedura, ovvero mediante bonifico bancario. In caso di saldo mediante bonifico bancario le somme dovranno essere effettivamente e definitivamente accreditate entro il giorno antecedente la data fissata per la compravendita.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario o del mancato versamento del prezzo nei termini previsti, esso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

## ART. 6 PUBBLICITÀ

Il presente Bando di gara o un suo estratto, l'ordinanza di vendita saranno pubblicati su: portale delle vendite pubbliche, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito Internet [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it).

Il Bando di Gara potrà essere altresì inviato a terzi soggetti a discrezione del Liquidatore Giudiziale.

**Per richiedere informazioni e le perizie di stima scrivere una mail a [s.pomidossi@studium1912.it](mailto:s.pomidossi@studium1912.it) ovvero contattare lo studio al n° 030.3750515.**

Brescia, 30 ottobre 2025

Il Liquidatore Giudiziale

*Dott. Fabrizio Felter*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

