

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 20/20 [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott. STEFANO FRANCHIONI**

Curatore: **Dott.ssa CRISTINA TRECCANI**

Comitato dei creditori: **Avv. Isabel Cortinovis** (Presidente); **AMPRE Srl**; **Avv. Alberto Aliverti**

Autorizzazione per nuovo avviso di vendita

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Egredi Componenti del Comitato dei Creditori

la sottoscritta **Dott.ssa Cristina Treccani**, nominata curatore Fallimentare della procedura in oggetto con sentenza del 24/01/2020

Premesso che:

- Con quattro esperimenti di vendita rispettivamente del 7 giugno 2021, 6 luglio 2022, 3 maggio (esperimento rilevatosi deserto per mancanza di offerenti) e 18 luglio 2023 sono stati aggiudicati e successivamente ceduti con atti stipulati in data 7 settembre e 18 novembre 2021, 19 settembre e 17 novembre 2022 e 11 ottobre 2023 n° 19 lotti di porzioni immobiliari (prevalentemente al rustico) realizzando un prezzo di vendita di Euro 1.397.454,40 con un ribasso di ca. il 22% sul valore di perizia redatta dall'Arch. Roberto Chinotti di data 22 dicembre 2020 e successiva integrazione del 13 maggio 2022;
- per la maggior parte delle porzioni immobiliari di proprietà del fallimento si è reso necessario procedere ad un nuovo accatastamento (con trasformazione in F/3 – in corso di costruzione) a cui l'Agenzia del Territorio (previo sopralluogo di data 5 agosto 2021 alla presenza dei propri funzionari e del tecnico della procedura) non ha successivamente contestato nulla alla curatela;
- le porzioni di proprietà risultano gravate dalle seguenti iscrizioni pregiudizievoli e precisamente: **i)** da mutuo ipotecario di I° e II° grado a favore del [REDACTED]

iscrizioni risultano al R.P. 1445 e R.G. 7987 in data 14 Luglio 2008 e al R.P. 114 e R.G. 1067 in data 8 febbraio 2012; **ii)** pignoramento immobiliare da parte del creditore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Ragusa rispettivamente del 16 novembre 2017 R.P. 7106 e R.G. 9963 (pignoramento dichiarato inefficace con estinzione della procedura dal G.E. di [REDACTED])

Tempio Pausania in data 19 agosto 2019) e del 14 Ottobre 2019 R.P. 6608 e R.G. 9320 procedura esecutiva quest'ultima dove risulta l'intervento anche di altri creditori che è stata dichiarata improcedibile in data 19 novembre 2020 dal G.E. del Tribunale di Tempio Pausania a seguito di istanza presentata dalla sottoscritta per l'intervenuto fallimento; **iii)** trascrizione della sentenza di fallimento in data 17 agosto 2020 R.P. 4474 e R.G. 6273;

- sono in corso di definizione con il Consorzio Cala del Faro le nuove carature al fine di definire le spese consortili annue che maturano e matureranno sulle porzioni immobiliari;
- si ritiene pertanto necessario (considerato anche l'imminente stagione estiva) procedere ad un ulteriore esperimento con la riproposizione in vendita di tutte le porzioni di proprietà residue con l'eccezione di alcuni subalterni per i quali sono in corso ulteriori verifiche in ordine all'effettiva proprietà;
- il nuovo esperimento di vendita mediante procedura incentivante e di cui all'art. 107 L.F. in modalità telematica avverrà con l'assistenza del notaio Enrico Lera (che ha già coadiuvato la procedura nei tre esperimenti di vendita precedenti) oltre che dell'ANPE per la redazione del bando e per le varie operazioni di verifica e accettazione di offerte con un compenso richiesto una tantum a quota fissa da Euro 500,00 ad Euro 1.000,00 (a seconda del numero dei lotti caricati) e una quota variabile per ogni lotto aggiudicato da Euro 100,00 ad Euro 300,00 (in base al valore di aggiudicazione) con pubblicità sui siti internet di primo e secondo livello oltre che sul Portale delle vendite pubbliche (PVP);
- i valori di vendita verranno indicati sulla base dell'ultimo esperimento nell'indicazione dell'offerta minima (già ribassata di un 15% rispetto alla perizia di stima e successivamente del 12%) accettando anche eventuali offerte ribassate di un'ulteriore 10%;
- i lotti posti in vendita individuano quanto al n° 3 porzioni al rustico per la realizzazione di un appartamento finito oltre ad autorimessa e cantina; quanto al lotto n° 4 trattasi del corpo centrale dell'edificio denominato Lotto 2 "ex albergo" per il quale potrebbero essere realizzati n° 4/5 appartamenti finiti con relativa autorimessa, cantina e posti auto scoperti comprensiva anche di un'area a giardino;
- i lotti individuati dalla sottoscritta sono così riassumibili:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Lotto	Sub	Ex Cat.	Nuova Cat.	piano	mq vani	Valore di vendita	Offerta minima
3	382	C/2	F/3	S1	39	477.972,00	430.174,80
	393	C/6	F/3	S1	15		
	390	C/6	F/3	S1	15		
	410	A/2	F/3	T	6,5		
4	396	C/2	F/3	S1	26	2.684.235,40	2.415.812,00
	388	C/6	F/3	S1	15		
	385	C/6	F/3	S1	15		
	383	C/6	F/3	S1	16		
	369	C/2	F/3	S1	3		
	370	C/2	F/3	S1	3		
	371	C/2	F/3	S1	5		
	372	C/2	F/3	S1	5		
	373	C/2	F/3	S1	5		
	374	C/2	F/3	S1	7		
	375	C/6	F/3	S1	28		
	381	C/6	F/3	S1	8		
	397	C/2	F/3	S1	35		
	399	C/2	F/3	S1	23		
	401	C/2	F/3	S1	26		
	280	C/6	C/6	T	12		
	281	C/6	C/6	T	12		
	283	C/6	C/6	T	12		
	284	C/6	C/6	T	12		
	285	C/6	C/6	T	12		
	286	C/6	C/6	T	12		
	287	C/6	C/6	T	12		
	288	C/6	C/6	T	12		
	289	C/6	C/6	T	12		
	290	C/6	C/6	T	12		
	291	C/6	C/6	T	12		
	293	C/6	C/6	T	12		
	294	C/6	C/6	T	12		
	295	C/6	C/6	T	12		
	296	C/6	C/6	T	12		
	368	C/2	F/3	T	19		
	170	F/1	F/1	T			
	416	A/2	F/3	1	6,5		
	417	A/2	F/3	P1-2	7		
	411	A/2	F/3	T	3		
	402	C/1	F/3	T	200		
	412	A/2	F/3	1	5,5		
	367	C/2	F/3	S1	200		
	426	F/3	F/3	T			
	350	F/1	F/1	T			

Tutto ciò premesso e considerato la curatrice ritiene necessario procedere considerata l'imminente stagione estiva che potrebbe amplificare l'appetibilità delle porzioni immobiliari (sia per i soggetti che già possiedono unità abitative nel medesimo edificio che per eventuali soggetti terzi per un acquisto di una casa-vacanza e/o di un operatore del settore interessato a completare o sviluppare differenti unità nel blocco centrale)

Chiede

alla S.V. Ill.ma (visto anche le determine del Comitato dei Creditori e a quanto già indicato nel Programma di Liquidazione) l'autorizzazione a promuovere una sollecitazione di offerte partendo dall'offerta minima dell'ultimo esperimento (valore di perizia ribassato di un 15% e successivamente del 12%) e comunque accettando offerte ribassate (di un'ulteriore 10%) come indicato in tabella dei lotti sopra elencati oltre imposte come per legge con cauzione da rendersi pari al 10% del prezzo offerto.

Spese notarili di cessione e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico degli acquirenti tranne nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga al valore di perizia e/o a valori superiori (in tale eventualità le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura). Pagamento del prezzo entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario da accreditarsi sul conto corrente della procedura intrattenuto presso la Banca Popolare di Sondrio Ag. 1 di Brescia; potranno essere accettati assegni circolari a saldo solo ed esclusivamente se l'aggiudicatario intende stipulare atto di mutuo. In quest'ultimo caso il pagamento dovrà essere contestuale all'atto di vendita e quindi nei 90 giorni previsti per il saldo prezzo. Atto da stipularsi presso il notaio Enrico Lera con pubblicità resa sui siti di primo livello e sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Emissione del decreto di cancellazione dei gravami pregiudizievoli ex art. 108 L.F. dopo aver incassato il prezzo e formalizzato la relativa vendita.

Brescia, 26 gennaio 2024

Con osservanza

II Curatore Fallimentare



ASTE
GIUDIZIARIE.it