



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 20/20 [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANGELINA BALDISSERA**

Curatore: **Dott.ssa CRISTINA TRECCANI**

Comitato dei creditori: [REDACTED]

Autorizzazione per nuovo Bando di vendita di beni immobili

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Egredi Componenti del Comitato dei Creditori,

in virtù dell'approvazione del Supplemento del Programma di Liquidazione avvenuto sia da parte del Comitato dei Creditori che della SVI in data 8 maggio 2025 la sottoscritta **Dott.ssa Cristina Treccani**, nominata curatore Fallimentare della procedura in oggetto con sentenza del 24/01/2020 si pregia di relazionare quanto di seguito.

Premesso che:

- con sei esperimenti di vendita rispettivamente del 7 giugno 2021, 6 luglio 2022, 3 maggio (esperimento rilevatosi deserto per mancanza di offerenti), 18 luglio 2023, 3 luglio 2024 (conclusosi il 31 luglio a seguito del rilancio del 10% del prezzo) e 2 luglio 2025 (deserto per mancanza di offerenti) sono stati aggiudicati e successivamente ceduti con atti stipulati in data 7 settembre e 18 novembre 2021, 19 settembre e 17 novembre 2022, 11 ottobre 2023 e 14 novembre 2024 n° 16 lotti (dei 22 originari poi riformulati a seguito di cessione e/o a fronte di richieste di ripristino di alcuni subalterni in lotti più ampi) di porzioni immobiliari (prevalentemente al rustico) realizzando un prezzo di vendita di Euro 1.992.154,40 con un ribasso di ca. il 15% 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 e trascrizioni pregiudizievoli: **a)** mutuo ipotecario di I° e II° grado a favore del [REDACTED] [REDACTED] il cui credito è stato ceduto ad [REDACTED] e attualmente di proprietà della [REDACTED] a seguito di cessione del 6 giugno 2025 (comunicata alla procedura il successivo 16 giugno); **b)** pignoramento immobiliare da parte del creditore [REDACTED] [REDACTED] (pignoramento dichiarato inefficace e improcedibile); **c)** domanda giudiziale in data 14 maggio 2013 n. 814/13 repertorio Tribunale di Tempio Pausania, trascritta presso l’Agenzia del territorio di Tempio Pausania in data 30 gennaio 2014 ai n.571/428, e relativa, tra l’altro, all’accertamento dell’originaria consistenza ed estensione delle parti comuni di cui agli originari mappali 1290 subb. 1-4-5-6 avverso la cui sentenza n. 15/2025 rep. 41/2025 è stato depositato appello presso la Corte di Appello di Cagliari (sezione distaccata di Sassari) R.G. 106/2025 con udienza fissata al prossimo 27 marzo 2026; **d)** trascrizione della sentenza di fallimento;
- in sede di inventario è stato nominato custode dei beni l’istituto IVG di Tempio Pausania, anche per coadiuvare la procedura nelle operazioni di vendita con incarico di far visionare gli immobili agli interessati nell’ambito delle operazioni di cessione;
- le suddette unità immobiliari risultano far parte del Consorzio Cala del Faro e, come tali, assoggettate all’atto costitutivo e allo statuto del menzionato Consorzio (atti trascritti sulle unità immobiliari presso l’Agenzia del territorio di Tempio Pausania) e quindi al pagamento di quote consortili annue;
- essendoci disparità tra quanto rinvenuto in loco e le planimetrie (non era stata riscontrata coincidenza nemmeno con le unità elencate dal Consorzio con i relativi millesimi e con i nostri subalterni, oltre al fatto che essendo i beni al rustico non hanno mai usufruito di determinati servizi) la sottoscritta, debitamente autorizzata, ha proposto impugnativa presso il Tribunale di Tempio Pausania di tutte le assemblee consortili che si sono svolte dall’anno 2021 per l’approvazione dei bilanci consuntivi e preventivi fino all’ultima assemblea tenutasi in data 25 maggio 2024;
- per quanto sopra sono state elaborate dal tecnico della procedura, in contraddittorio con il tecnico del Consorzio, le nuove “carature degli immobili” ovvero la nuova tabella millesimale utilizzata in seguito dal Consorzio per il calcolo delle quote;

- con istanza autorizzativa degli organi della procedura in data 12 settembre 2025 è stata sottoscritta apposita transazione con il Consorzio Cala del Faro che ha definito il contenzioso fino al 31 dicembre 2024;
- le unità immobiliari in parola risultano altresì essere parte del “Condominio I Fenicotteri”, condominio costituito nel 2010 dai proprietari degli immobili del complesso residenziale, il cui regolamento non risulta trascritto sugli stessi; poiché con le delibere assembleari di anno in anno approvate dal condominio risulterebbero spese attinenti a servizi resi anche dal Consorzio sono state impugnate, presso il Tribunale di Tempio Pausania, anche tutte le delibere del Condominio I Fenicotteri fino all’ultima assemblea del 10 agosto 2023¹;
- alla data odierna è risultata una sola pronuncia da parte del Tribunale di Tempio Pausania in merito all’impugnazione della delibera assembleare del 2 settembre 2021 (R.G. 1655/2021) che ha confermato che i due enti (Condominio e Consorzio) possono coesistere in quanto opererebbero su due piani differenti e precisamente “*il condominio su un piano micro-gestionale, limitato all’edificio e alle sue parti comuni; il consorzio su un piano macro-organizzativo, relativo a beni e servizi sovra-condominiali*”; ciò in quanto “*le competenze del CONDOMINIO riguardano le parti comuni interne all’edificio, mentre le competenze del CONSORZIO attengono a beni, impianti o servizi comuni a più condomini*”.; condannando il fallimento al pagamento delle spese legali. Con autorizzazione del Giudice Delegato del 11 marzo 2026 la curatela è stata esonerata dal proporre appello per evitare anche l’aggravio di ulteriori spese e, nel frattempo, è stato dato mandato all’Avv. ██████████ di verificare la percorribilità di una transazione con il Condominio per le spese condominiali maturate e maturande;
- analogamente le stesse unità fanno obbligatoriamente parte, come tutti gli immobili siti nella regione della “Costa Smeralda”, del Consorzio Costa Smeralda e pertanto assoggettate a quote e contributi consortili spettanti a quest’ultimo;
- si ritiene pertanto necessario procedere ad un ulteriore esperimento con la riproposizione in vendita di tutte le porzioni di proprietà residue con l’eccezione di alcuni subalterni² per i quali sono in corso ulteriori verifiche in ordine all’effettiva proprietà (quali il giudizio ex art. 45 L.F. pendente in Corte d’Appello);

¹ Il verbale di assemblea del 2 agosto 2024 non risulta essere ancora stato notificato alla curatela

² Sub 415 (ex 215), Sub 388 (ex 226), Sub 394, Sub 257 e Sub 265



- le porzioni immobiliari residuali verranno riproposte in vendita in un unico lotto mediante procedura incentivante di cui all'art. 107 L.F. con proposizione di asta telematica, con l'assistenza dell'ANPE e del Notaio Enrico Lera di Brescia (che hanno già assistito la procedura in tutti i precedenti bandi di vendita) oltre che dall'ANPE per la redazione del bando e per le varie operazioni di verifica e accettazione di offerte³ partendo dal valore indicato nell'ultimo esperimento nell'indicazione dell'offerta minima⁴ con un ribasso che verrà contenuto nella percentuale del 10%⁵ e sulla base del prospetto sotto riportato;
- al riguardo si evidenzia che il precedente bando era stato suddiviso in sei (6) lotti di cui i primi cinque (5) riguardavano posti auto/cantine sulla base di un'ipotetica richiesta che avrebbe potuto pervenire da soggetti già proprietari di appartamenti in loco e interessati ad un posto auto e/o cantina in aggiunta; considerata la mancanza di offerte si è ritenuto opportuno riaccorpere tutti i lotti rimasti in un unico lotto;
- la pubblicità verrà effettuata sul Portale delle Vendite pubbliche (PVP) oltre che sui siti specializzati di primo livello;
- le spese per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (se e in quanto cancellabili) saranno a carico degli eventuali aggiudicatari così come le imposte dovute, le spese sostenute e l'onorario da corrispondere al notaio;
- rimarranno invece a carico della procedura le spese vive di pubblicità e notifiche, il compenso da corrispondere all'ANPE per la redazione dei bandi e per le varie operazioni di verifica e accettazione di offerte;
- il lotto posto in vendita individua il 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 nuovi lotti saranno pertanto così formati:



³ 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)

⁴ Arrotondata di venti centesimi in difetto

⁵ Arrotondato in eccesso per 1 euro



Lotto	Sub	Ex Cat.	Nuova Cat.	piano	mq vani	Prezzo base	Offerta minima
	396	C/2	F/3	S1	26		
	400	C/6	F/3	S1	16		
	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			
U						1.786.410,00	1.607.770,00

Tutto ciò premesso e considerato la scrivente 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 e/o di un operatore del settore interessato a completare o sviluppare differenti unità nel blocco centrale)

Chiede

alla S.V. Ill.ma sentito anche il Comitato dei Creditori l'autorizzazione a promuovere un nuovo bando di vendita partendo dall'offerta minima dell'ultimo esperimento e comunque accettando offerte ribassate (di un'ulteriore 10%) come indicato in tabella oltre imposte come per legge con cauzione da rendersi pari al 10% del prezzo offerto.

Pagamento del prezzo entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario da accreditarsi sul conto corrente della proceduta intrattenuto presso la BPER Banca; 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 60 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, 30 marzo 2026

Con osservanza

Il Coratore Fallimentare

IL COMITATO DEI CREDITORI

(autorizzazione per nuovo esperimento)

Avv. ISABEL CORTINOVIS

Presidente

Autorizza (vedasi allegato)

Avv. ALBERTO ALIVERTI

Componente

Autorizza (vedasi allegato)

SPV PROJECT 2319 SRL

Componente

Autorizza/non autorizza

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso e considerato la scrivente 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 e/o di un operatore del settore interessato a completare o sviluppare differenti unità nel blocco centrale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Chiede

ASTE
GIUDIZIARIE®

alla S.V. Ill.ma sentito anche il Comitato dei Creditori l'autorizzazione a promuovere un nuovo bando di vendita partendo dall'offerta minima dell'ultimo esperimento e comunque accettando offerte ribassate (di un'ulteriore 10%) come indicato in tabella oltre imposte come per legge con cauzione da rendersi pari al 10% del prezzo offerto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagamento del prezzo entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario da accreditarsi sul conto corrente della proceduta intrattenuto presso la BPER Banca; 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 60 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).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Brescia, 30 marzo 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Con osservanza

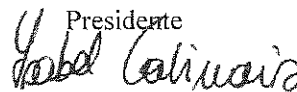
Il Curatore Fallimentare

**IL COMITATO DEI CREDITORI**

(autorizzazione per nuovo esperimento)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Presidente



Componente

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Componente

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ricevuto: 30/03/2026 alle 13:49

Oggetto: Re: Fall. 20/2020 / Istanza autorizzativa per nuovo esperimento di vendita

Allegati: Istanza per nuovo esperimento rev1. FIRMATO.pdf (420 KB)

Buongiorno,
allego quanto richiesto.
Cordialmente

Il 30/03/2026 12:58,

Alla c.a. del Comitato dei Creditori

Egredi,
in allegato istanza per la Vostra autorizzazione alla pubblicazione di un nuovo esperimento di vendita inerenti i subalterni ancora di proprietà della procedura.

In attesa di Vostro cortese riscontro, è gradita l'occasione per augurare Buona Pasqua.

Il curatore

Dott.ssa Cristina Treccani

Via Creta, 31 - 25124 BRESCIA (BS)

Telefono: 030393059

Questo messaggio ed ogni suo allegato è da intendersi strettamente riservato per i destinatari. Se ricevete questo messaggio per errore, Vi preghiamo di cancellarlo e di informare immediatamente il mittente. Ogni utilizzo e/o uso non in accordo con il relativo scopo nonché ogni diffusione o rilevazione, sia intera che parziale, sono proibiti. Internet non garantisce l'integrità del messaggio e lo Studio della Dott.ssa Cristina Treccani non sarà quindi responsabili per il messaggio qualora sia modificato.

This message and any attachments is intended solely for the addressees and is confidential. If you receive this message in error, please delete it and immediately notify the sender. Any use not in accord with its purpose, any dissemination or disclosure, either whole or partial, is prohibited. The internet can not guarantee the integrity of this message and Studio Dott.ssa Cristina Treccani shall (will) not therefore be liable for the message if modified.

Da: [redacted]
A: [redacted]

Ricevuto: 10/04/2026 alle 16:58

Oggetto: R: Fall. 20/2020 [redacted] / Istanza autorizzativa per nuovo esperimento di vendita

Autorizzo.

Cordialità

Da: [redacted]

Inviato: lunedì 30 marzo 2026 12:58

A: [redacted]

Oggetto: Fall. 20/2020 [redacted] / Istanza autorizzativa per nuovo esperimento di vendita

Alla c.a. del Comitato dei Creditori

Egregi,
in allegato istanza per la Vostra autorizzazione alla pubblicazione di un nuovo esperimento di vendita inerenti i subalterni ancora di proprietà della procedura.

In attesa di Vostro cortese riscontro, è gradita l'occasione per augurare Buona Pasqua.

Il curatore

Dott.ssa Cristina Treccani

Via Creta, 31 - 25124 BRESCIA (BS)

Telefono: 030393059

Questo messaggio ed ogni suo allegato è da intendersi strettamente riservato per i destinatari. Se ricevete questo messaggio per errore, Vi preghiamo di cancellarlo e di informare immediatamente il mittente. Ogni utilizzo e/o uso non in accordo con il relativo scopo nonché ogni diffusione o rilevazione, sia intera che parziale, sono proibiti. Internet non garantisce l'integrità del messaggio e lo Studio della Dott.ssa Cristina Treccani non sarà quindi responsabili per il messaggio qualora sia modificato.

This message and any attachments is intended solely for the addressees and is confidential. If you receive this message in error, please delete it and immediately notify the sender. Any use not in accord with its purpose, any dissemination or disclosure, either whole or partial, is prohibited. The internet can not guarantee the integrity of this message and Studio Dott.ssa Cristina Treccani shall (will) not therefore be liable for the message if modified.