



TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Fallimentare



Fallimento n. 285/2016

Giudice Delegato: Dott. Luca Perelli
Curatore: Dott. Giuseppe Fai



ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 107 L.F.

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Giuseppe Fai, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

1) tra i beni acquisiti all'attivo della procedura fallimentare risulta un immobile ad uso laboratorio artigianale sito in Lumezzane (BS), via S. Faustino n. 46, così censito al Catasto Fabbricati: Foglio 15 – mappale 345 – subalterno 22 – categoria C/3 – classe 3 – superficie catastale mq 154 – rendita catastale € 349,65, **di mq 200 circa, valore di perizia euro 78.000.**

2) nel corso della procedura tale immobile è stato oggetto di numerosi tentativi di vendita mediante procedure competitive, organizzate tramite l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, tutti conclusi con esito negativo, nonostante i progressivi ribassi del prezzo; in particolare in data 23/12/2021 è andata **deserta la 5ª asta di vendita** tramite ANPE al **prezzo base ribassato di euro 31.949;**

3) successivamente a tale data la Curatela, preso atto:

- del numero già significativo di aste infruttuose;
- dei costi pubblicitari connessi a ulteriori aste;
- della situazione di insufficienza dell'attivo fallimentare;

ha ritenuto opportuno non procedere immediatamente a ulteriori esperimenti d'asta, al fine di evitare maggiore aggravio di spese a carico della massa dei creditori, e pertanto ha incaricato un'agenzia immobiliare al fine di sondare il mercato e raccogliere eventuali manifestazioni di interesse, con pattuizione che eventuali provvigioni sarebbero rimaste esclusivamente a carico dell'acquirente, senza alcun costo per la procedura;

4) come già illustrato nella relazione sullo stato della procedura depositata in data 05/12/2024, l'immobile presenta inoltre alcune criticità che ne hanno reso particolarmente difficoltosa la collocazione sul mercato, tra cui:

- la presenza di rifiuti derivanti da lavorazioni di pulitura metalli, il cui smaltimento comporta costi stimati tra circa € 14.000 ed € 16.000 oltre IVA;
- la presenza di difformità urbanistiche e catastali (soppalco abusivo) che richiedono interventi di regolarizzazione o demolizione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

la Curatela comunica di aver ricevuto offerta irrevocabile di acquisto da parte del



al prezzo di euro 17.000,00, accompagnata da cauzione mediante assegno circolare di euro 3.400,00, pari al 20% del prezzo offerto e pagamento del saldo prezzo secondo le modalità indicate nel bando di vendita predisposto dalla Curatela.

Il prezzo offerto risulta inferiore al prezzo base dell'ultimo esperimento d'asta del 2021; tuttavia la Curatela ritiene che la proposta debba essere considerata economicamente conveniente e conforme all'interesse della massa dei creditori, tenuto conto:

- dei ripetuti tentativi di vendita rimasti infruttuosi nel corso degli anni;
- delle condizioni oggettive dell'immobile, che comportano rilevanti costi di bonifica e regolarizzazione urbanistica;
- dell'assenza di ulteriori manifestazioni di interesse nel tempo;
- dei costi di mantenimento che continuerebbero a gravare sulla procedura in caso di ulteriore ritardo nella liquidazione;

Per tali ragioni la Curatela ha ritenuto di attivare una nuova procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F., assumendo quale prezzo base l'offerta irrevocabile pervenuta, così da garantire:

- la possibilità di eventuali offerte migliorative;
- la tutela dell'interesse della massa dei creditori.

Tutto ciò premesso e considerato

CHIEDE

che la S.V. III.ma voglia autorizzare la Curatela a procedere alla vendita dell'immobile sito in Lumezzane (BS), via S. Faustino n. 46, censito al Catasto Fabbricati Fg. 15 mappale 345 sub 22 cat. C/3, mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F., alle condizioni indicate nel bando di vendita predisposto dalla Curatela, assumendo quale prezzo base l'offerta irrevocabile di acquisto pari ad euro 17.000,00.

Si allegano:

1. offerta irrevocabile di acquisto e copia assegno cauzionale;
2. bando di vendita ANPE (Bs);

Con osservanza.

Gardone Val Trompia, 11 Marzo 2026

Il Curatore

Dott. Giuseppe Fai