



TRIBUNALE DI BRESCIA - SEZIONE IV CIVILE

FALLIMENTO: "██████████" N. 37/2021"

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCA PERILLI

CURATORE: DOTT. SSA PATRIZIA TABARRI

COMITATO DEI CREDITORI: NON COSTITUITO



PRECISAZIONI ALL'ISTANZA DI MODIFICA DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
EX ART. 104-TER comma 6 L.F.

E

ISTANZA DI VENDITA EX ART. 107 L.F.





Ill.mo Sig. Giudice Delegato,
il sottoscritto curatore del fallimento in epigrafe, ad integrazione dell'istanza depositata in data 10.03.2026 relativa alla modifica del programma di liquidazione e all'istanza di vendita degli immobili di pertinenza della procedura, precisa quanto segue.

Successivamente la risoluzione del contratto di affitto d'azienda, avvenuto in data 23.01.2026, il curatore ha ritenuto di non procedere con alcun tentativo di vendita dell'azienda unitamente agli immobili sulla base delle seguenti considerazioni.

All'epoca dell'apertura della procedura risalente al marzo 2021, l'attività di ristorante/pizzeria era già chiusa da circa un anno a causa del covid.

Nel 2022 il fallimento ha concesso in affitto a ██████████ l'azienda composta dagli immobili, le attrezzature e gli arredi con la speranza che l'attività in funzionamento potesse ricreare valore derivante dalla sinergia degli assets concessi in affitto. All'epoca dell'affitto d'azienda non vi erano in forza dipendenti.

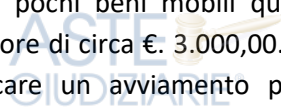
L'affittuaria ██████████ ha riaperto l'attività che è rimasta operativa per circa tre anni, ma l'attività non è stata in grado di generare utili e un valore positivo, tanto che nel 2025 è stata inizialmente richiesta una riduzione del canone di affitto a fronte della prospettata apertura dell'esercizio solamente nei fine settimana. Poi però anche tale opzione è stata abbandonata con la definitiva chiusura dell'attività.

Ad oggi pertanto anche il tentativo di valorizzare l'azienda mediante l'affitto della stessa per incrementarne il valore per una successiva vendita non è andato a buon fine.

Il curatore ha ritenuto pertanto non proficuo per la procedura tentare di vendere l'azienda esercente l'attività di ristorante per i seguenti motivi.

Innanzitutto l'azienda comprende di fatto solamente pochi beni mobili quali arredi e attrezzature che il perito ha stimato poter avere un valore di circa €. 3.000,00. A fronte di un'attività chiusa, inoltre, non è possibile quantificare un avviamento positivo che potrebbe incrementare il valore dato dalla semplice somma dei valori dei beni immobili e mobili; anzi le perdite derivanti dall'attività in funzionamento hanno generato un avviamento negativo capace di erodere i valori dei beni materiali inventariati.

Non essendoci dipendenti in forza e Know-how da trasferire, inoltre, è ad oggi difficile ipotizzare di trovare soggetti interessati all'acquisto dell'azienda.



Si precisa poi che la licenza amministrativa per l'attività di ristorante non risulta essere contingentata e pertanto non ha un effettivo valore se non legata ad una clientela potenzialmente trasferibile con l'azienda stessa.

Pare invece più opportuno scindere la vendita della massa immobiliare da quella mobiliare e abbandonare l'ipotesi di cessione dell'azienda in quanto il curatore ritiene che gli immobili possano essere meglio collocati lasciando liberi gli acquirenti di destinare gli stessi a nuove e autonome iniziative imprenditoriali.

Per quanto riguarda infine i beni mobili, considerato il modesto valore ad essi attribuito, il curatore cercherà di venderli al meglio con minori spese possibili a carico della procedura.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto curatore

RIVOLGE ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma Voglia:

- Approvare la modifica al programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter comma 6 L.F.;
- Autorizzare Il curatore a procedere alla vendita competitiva in busta chiusa degli immobili sopra individuati siti nel comune di Mazzano (Bs) in lotto unico secondo le modalità indicate nel bando di vendita che si allega;
- l'A.N.P.E. in persona del legale rappresentante pro tempore, Notaio Fabio Barca (codice fiscale BRCFBA66C04B157H) quale soggetto ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché proceda al caricamento dei dati e dei documenti relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

A tal fine chiede di essere autorizzato ad effettuare il pagamento di €. 100,00 per il lotto unico da inserire nel Portale delle Vendite Pubbliche, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015 e successivi in materia.

Con osservanza.

Brescia, 16 marzo 2026

Il Curatore
Dott.ssa Patrizia Tabarri

Allegato:

- Bozza bando 1 vendita beni immobili.