



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE QUARTA CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - N. 197/2024



GIUDICE DELEGATO: DR.SSA SIMONETTA BRUNO

LIQUIDATORE: DR. GABRIELE LIPANI

ADVISOR: AVV. PAOLO SARTI

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTO CONFORME AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE APPROVATO

III.mo Sig. Giudice Delegato, il sottoscritto dr. Gabriele Lipani, C.F. LPN GRL 77R14 D284B, con studio in Desenzano del Garda (BS) in Piazzale A. Fleming n.1, tel. 030.9911996, e-mail gabriele.lipani@yahoo.it, pec gabriele.lipani@odcecbrescia.it,

PREMESSO CHE

- con sentenza del 13.11.2024 il Tribunale Ordinario di Brescia ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione controllata ex artt. 268 e 269 CCII a carico di [REDACTED]

4,

nominando liquidatore il sottoscritto;

- in data 27.12.2024 la S.V. III.ma ha approvato il Programma di Liquidazione;
- la liquidazione del patrimonio della ricorrente si articola con la messa a disposizione della procedura della piena proprietà di quote indivise di fabbricati e terreni siti nel Comune di Marcheno (BS), come segue:
immobili ad uso abitativo e pertinenze:

| Titolarità | Comune | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona e Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|-----------------------|---------------|--------|------------|-----|--|------------------|--------|-------------------|--------------|
| Proprieta' per 1/2 | MARCHENO Sez. | NCT/20 | 19 | 6 | MARCHENO(BS) VIA ANGELO CANOSSI Piano T - 1 - 2 | Cat.A/3 | 03 | 14 vani | Euro: 535,05 |
| Proprieta' per 13/120 | MARCHENO Sez. | NCT/16 | 67 | 502 | MARCHENO(BS) VIA MARTIN LUTHER KING Piano 1 | Cat.A/3 | 02 | 4,5 vani | Euro: 146,42 |
| Proprieta' per 13/120 | MARCHENO Sez. | NCT/16 | 67 | 504 | MARCHENO(BS) VIA MARTIN LUTHER KING n. S/N Piano S1-T1 | Cat.A/3 | 03 | 4,5 vani | Euro: 171,98 |
| Proprieta' per 13/120 | MARCHENO Sez. | NCT/16 | 67 | 505 | MARCHENO(BS) VIA MARTIN LUTHER KING n. S/N Piano S1 | Cat.C/2 | 02 | 30 m ² | Euro: 13,32 |

terreni:



| Titolarità | Comune | Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha - are - ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Altri Dati |
|-----------------------|---------------|--------|------------|-----|-------------|--------|---------------|--------------------|-----------------|------------|
| Proprieta' per 13/120 | MARCHENO Sez. | 12 | 32 | | PRATO | 03 | 1330 | Euro: 3,43 | Euro: 3,09 | |
| Proprieta' per 13/120 | MARCHENO Sez. | 12 | 38 | | BOSCO CEDUO | 01 | 500 | Euro: 0,52 | Euro: 0,15 | |
| Proprieta' per 13/120 | MARCHENO Sez. | 16 | 74 | | SEMINATIVO | 01 | 5 | Euro: 0,02 | Euro: 0,01 | |

- la S.V. III.ma ha autorizzato la nomina del geom. Giuseppe Dusi, nato a Brescia il 11.06.1975, C.F. DSUGPP75H11B157Y, residente a Serle (BS) in via X Giornate n.11/A, con studio a Serle (BS) in via G. Marconi n.64, iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n.4400, finalizzato alla redazione di un rapporto di valutazione dei beni immobili (fabbricati e terreni) caduti in liquidazione;
- l'elaborato di stima del perito nominato, agli atti della procedura, ha così suddiviso in lotti i beni immobili di titolarità della ricorrente:

LOTTO A: quota pari a ½ abitazione di via Angelo Canossi – valore perizia € 105.000,00;

LOTTO B: quota pari a 13/20 abitazioni e box di via Martin Luther King – valore perizia € 6.200,00;

LOTTO C: quota pari a 13/20 n.3 terreni (prato, bosco ceduo, seminativo) – valore perizia € 400,00;

- il sottoscritto, in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato, intende promuovere le vendite competitive dei tre lotti di beni immobili citati conferendo incarico alla società Mercury Auctions S.r.l., soggetto specializzato in aste commissionarie, corrente a Bergamo in via Orio n.18, C.F. e P.IVA 04126010166, affinché provveda a pubblicizzare il bando di vendita sul P.V.P. e sul portale web di Aste Giudiziarie In linea S.p.A.;
- in data 30.10.202 [REDACTED] nata i [REDACTED]

[REDACTED], ha presentato manifestazione di interesse per i lotti B e C offrendo la somma di € 5.000,00: la detta offerta è cauzionata al 10% (€ 500,00) tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (All.1);

- il prezzo di base d'asta per i lotti B e C, complessivamente considerati, è pari ad € 6.600,00: per tali lotti il sottoscritto intende prevedere nel bando di vendita la possibilità di presentare offerte valide inferiori alla base d'asta con riduzione fino al 25%. In tal caso l'offerta minima corrisponderebbe ad € 4.950,00, pertanto l'offerta ricevuta dall'[REDACTED], pari ad € 5.000,00, appare congrua;
- in ipotesi di riduzione del 20% l'offerta minima per i lotti B e C sarebbe corrispondente a complessivi € 5.280,00: in detta ipotesi l'offerta della [REDACTED] non sarebbe capiente (residuerebbe infatti una differenza di € 280,00);
- tuttavia, lo scrivente la ritiene accettabile: in primo luogo attesa la differenza minima (€ 280,00) tra l'ipotesi pocanzi rappresentata e l'offerta presentata dalla [REDACTED] in secondo luogo, perché le spese di pubblicazione sul P.V.P. e sul portale web di Aste Giudiziarie In linea S.p.A. per un secondo esperimento cui la sig.ra Savioni potrebbe partecipare assorbirebbero comunque tale differenza (€ 280,00);
- in ipotesi di conclusione della vendita dei lotti B e C in secondo esperimento [REDACTED] potrebbe infine rivalutare la propria offerta ribassandola a complessivi € 4.224,00 in quanto il prezzo di base d'asta per i lotti interessati sarebbe pari a:

LOTTO B: prezzo in secondo esperimento € 4.650,00, offerta valida € 3.968,00 (offerta minima -20%);



LOTTO C: prezzo in secondo esperimento € 400,00, offerta valida € 256,00 (offerta minima -20%);

- accettando l'offerta della s [REDACTED] la procedura di liquidazione controllata del patrimonio perverrebbe ad un risultato più vantaggioso per la massa dei creditori oltre al risparmio delle spese per la pubblicazione della vendita competitiva in secondo esperimento;

- il sottoscritto, in ultima analisi e per quanto sin qui dedotto, intende promuovere il primo esperimento di vendita dei tre lotti al valore di perizia, con possibilità di presentare un'offerta valida se di importo non superiore al 25% rispetto al prezzo di base d'asta per i lotti B e C ed al 20% per il solo lotto A:

LOTTO A: valore perizia € 105.000,00, offerta valida € 84.000,00 (offerta minima -20%);

LOTTO B: valore perizia € 6.200,00, offerta valida € 4.650,00 (offerta minima -25%);

LOTTO C: valore perizia € 400,00, offerta valida € 300,00 (offerta minima -25%).

Tutto ciò premesso il sottoscritto Liquidatore rispettosamente fa

ISTANZA

alla S.V. Ill.ma affinché autorizzi il sottoscritto liquidatore a promuovere la vendita immobiliare dei tre lotti caduti in liquidazione al prezzo di base d'asta corrispondente al valore di perizia con le riduzioni previste (-20% lotto A; -25% lotti B e C) e di cui in premessa e tenuto conto della manifestazione d'interesse ricevuta per i lotti B e C, con conferimento d'incarico alla società Mercury Auctions S.r.l. affinché provveda a promuovere la relativa vendita competitiva e a pubblicizzare il bando di vendita sul P.V.P. e sul portale web di Aste Giudiziarie In linea S.p.A..

Con la massima osservanza.

Desenzano del Garda (BS), 31.10.2025

IL LIQUIDATORE

DR. GABRIELE LIPANI