

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA di: [REDACTED] N. 204/24

DATA SENTENZA: 21 novembre 2024

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro Pernigotto

LIQUIDATORE: Dott. Tobia Raffaele Lazzari

* * *

**ISTANZA DI SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI DI
VENDITA EX ART.T. 217 CO. 1 e 275 CO. 2 CCII**

* * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

premessso

1. che in data **19.12.2025** la S.V. Ill.ma ha approvato il Programma di Liquidazione art. 272 CCII;
2. che è stato *medio tempore* depositato nel fascicolo telematico della procedura l'elaborato peritale del Geom. Astolfi Aldo riferito all'immobile abitativo di proprietà del debitore, sito in Comune di Lonato del Garda (BS) via BarcuZZi n. 25 e censito al NCEU Sezione Urbana NCT, foglio 6 (nel prosieguo, "**Compendio Immobiliare**"):
 - mappale 865/36, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. vani 3, R.C. € 278,89;
 - mappale 865/15, piano S1, cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 25, R.C. € 30,99;
 per un valore a base d'asta complessivo di **€ 147.000**;
3. che, il programma di liquidazione, in relazione alla liquidazione del compendio immobiliare prevede che "*La vendita del compendio immobiliare avverrà mediante procedura competitiva telematica e sulla base della stima indicata dal perito; a tal fine il Liquidatore intende avvalersi della piattaforma "www.fallcoaste.it", conforme ai requisiti tecnici richiesti ex lege e gestita da Zucchetti Software Giuridico Srl: il servizio offerto prevede sia la gestione pubblicitaria dell'avviso che della fase dell'aggiudicazione, prevedendo lo svolgimento di una gara secondo modalità telematiche con tariffa per la messa in vendita di beni immobili di complessivi euro 330,00 + IVA ad immobile aggiudicato. Se del caso, il Liquidatore potrà avvalersi dell'ausilio di soggetti specializzati cui delegare le operazioni di promozione pubblicitaria e liquidazione del compendio immobiliare. La pubblicità dovrà avvenire sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sul sito www.fallcoaste.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima. Si procederà, inoltre, alla notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari. Un primo tentativo d'asta verrà esperito entro il primo semestre 2026. Il Liquidatore porrà in essere almeno due esperimenti di vendita nell'arco di 12 mesi. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo*

potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.”

4. che, in tali termini, lo scrivente Liquidatore ha affidato le operazioni di promozione pubblicitarie e gestione della vendita telematica alla società specializzata Parva Domus Srl (c.f. 11865311002);
5. che in data **10.3.2026**, previe le autorizzazioni di rito, si è svolto il primo esperimento d'asta del Compendio Immobiliare con **aggiudicazione** del medesimo al prezzo di **€ 110.250** [REDACTED] [REDACTED] come da verbale di aggiudicazione qui allegato (**all. 1**);
6. che in data **11.3.2026** la procedura ha ricevuto a mezzo PEC **un'offerta irrevocabile di acquisto** per il suddetto Compendio Immobiliare al prezzo di **€ 121.275 (all. 2)**, comprensiva quindi di un **aumento superiore al 10%** rispetto al prezzo di aggiudicazione ($€ 110.250 + € 11.025 (+10\%) = € 121.275$), cauzionata con bonifico bancario di € 12.127,50, pari al 10% (**all. 3**);
7. che a seguito della presentazione dell'offerta migliorativa di cui al precedente punto 6 ed ai sensi del combinato disposto degli artt. 275 co. 2 CCII - ove si prevede l'applicazione delle disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale, in quanto compatibili – e 217 co. 1 CCII, lo scrivente Liquidatore ritiene sussistenti i **“gravi e giustificati motivi”** per cui la S.V. può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione del programma di liquidazione;
8. che, alla data odierna, l'aggiudicatario provvisorio non ha ancora provveduto al versamento del saldo prezzo di cessione del Compendio Immobiliare;
9. che il Liquidatore, **a tutela degli interessi della massa dei creditori, ritiene più che opportuno sospendere le operazioni di vendita in corso e indire nuova procedura competitiva tra l'aggiudicatario provvisorio, i rilancianti ed ogni altro interessato;**

tutto ciò premesso, lo scrivente Liquidatore

chiede

alla S.V. Ill.ma, sussistendo i presupposti di cui all'art. 217 co. 1 CCII, di sospendere le operazioni di vendita in corso al fine di esperire nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio, il rilanciante ed ogni altro interessato, avvalendosi della collaborazione della società specializzata Parva Domus Srl (c.f. 11865311002), con prezzo a base d'asta di € 121.275, invariate tutte le ulteriori previsioni indicate nel bando d'asta del 10.3.2026.

Ovvero come la S.V. Vorrà diversamente disporre.

Con osservanza

Desenzano del Garda, 12 marzo 2026

Il Liquidatore

Dott. Tobia Raffaele Lazzari

