



**Tribunale di Brescia - Sezione Procedure Concorsuali**

L.G. n. 171/2025

**Liquidazione Giudiziale F.lli Dall'Era s.r.l. in liquidazione e**

G.D. Dott.ssa A.A. Baldissera

**Siderurgica Dall'Era s.p.a.**

**Istanza per l'autorizzazione all'apertura di una procedura competitiva  
e vendita degli immobili di F.lli Dall'Era s.r.l. in liquidazione ex art. 216**

**C.C.I.I.**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato **Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera**, la sottoscritta Dott.ssa Calogera Licata, nominata Curatore della Liquidazione Giudiziale di Fratelli Dall'Era s.r.l. in liquidazione (di seguito anche FDE) e Siderurgica Dall'Era s.p.a. (di seguito anche SDE) con sentenza del 25 luglio 2025,

**premess**

- che successivamente alla sentenza di liquidazione giudiziale in epigrafe la scrivente commissionava all' Ing. Massimiliano Gorlani la predisposizione di una perizia avente ad oggetto il complesso immobiliare, di proprietà di FDE, sito in Lograto Via IV Novembre n. 58 e Sarezzo Via della Repubblica nn. 191-193 come di seguito identificato:

**COMUNE DI LOGRATO**

**FABBRICATI**

1. NCT Fg.2, Mapp. 117, cat. F/1, consistenza 922 mq;
2. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 3, cat. D/1, rendita 154,00 €;
3. NCT Fg.2, Mapp. 80, Sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 95 mq,





rendita 132,47 €;

4. NCT Fg.2, Mapp. 80, Sub. 4, cat. A/10, classe 1, consistenza 13,5

vani, rendita 1.708,18 €;

5. NCT Fg.2, Mapp. 80, Sub. 5, cat. A/2, classe 5, consistenza 8. vani,  
rendita 619,75 €;

6. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 6, cat. F/1, consistenza 2.280 mq;

7. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 5, cat. D/1 rendita 126,00 €;

8. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 8, cat. D/1 rendita 90,00 €;

9. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 9, cat. D/1, rendita 18,00 €;

10. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 11, cat. D/1, rendita 52.120,00 €;

11. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 13, cat. D/1, rendita 1.300,00 €;

12. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 14, cat. D/7, rendita 53.430,00 €;

13. NCT Fg.2, Mapp. 123, Sub. 15, cat. D/7, rendita 7.350,00 €.

### **TERRENI**

14. Fg.2, Particella 94, Qualità semin. Irrig. classe 02, ha/are/ca 570,00

Redd. Dom. 4,56 € Redd. Agr. 5,59 €;

15. Fg.2. Particella 95, Qualità semin. Irrig. classe 02, ha/are/ca 250,00

Redd. Dom. 2,00 € Redd. Agr. 2,45 €.

### **COMUNE DI SAREZZO**

### **FABBRICATI**

- I. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 58, cat. C/6, classe 01, consistenza 15  
mq, rendita euro 58,10

- II. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 59, cat. C/6, classe 01, consistenza 16





*mq, rendita euro 61,97*

III. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 60, cat. C/6, classe 01, consistenza 14

*mq, rendita euro 54,23*

IV. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 61, cat. C/6, classe 01, consistenza 17

*mq, rendita euro 65,85*

V. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 101, cat. C/6, classe 01, consistenza 54

*mq, rendita euro 209,17*

VI. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 102, cat. C/6, classe 01, consistenza 41

*mq, rendita euro 158,81*

VII. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 103, cat. A/10, classe 02, consistenza 13

*vani, rendita euro 2.148,46*

VIII. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 108, cat. D/7, rendita euro 3.086,40

IX. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 109, cat. A/10, classe 02, consistenza 8

*vani, rendita euro 1.322,13*

X. NCT Fg. 24, Mapp. 68, Sub. 115, cat. A/10, classe 02, consistenza 6,5

*vani, rendita euro 1.074,23;*

- che al sottoscritto Curatore pervenivano, seppur informalmente, diverse manifestazioni d'interesse all'acquisto dei beni (mobili ed immobili) e dell'intero complesso aziendale delle società FDE e SDE;
- che, nelle more della stesura dell'elaborato peritale, precisamente in data 15.9.2025, perveniva alla p.e.c. della procedura un'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata, avente ad oggetto tutto il





compendio immobiliare di proprietà di FDE, costituito dagli immobili, nonché tutti i carriponte presenti al loro interno, siti in Lograto (BS) via IV Novembre n. 58 ed in Sarezzo (BS) via della Repubblica n. 191/193 (unità immobiliari facenti parte del complesso industriale denominato "Sarezzo Centro") - per un prezzo pari ad € 8.000.000,00;

- in data 8.10.2025, veniva depositata la perizia di stima del compendio immobiliare di FDE, predisposta dall'Ing. Massimiliano Gorlani, con una valutazione complessiva di € 6.612.000,00 (**doc. 1** – **Perizia Ing. Gorlani 3.10.2025**) di cui € 5.865.000,00 (cinquemilionioctocentosessantacinquemila/00) per gli immobili di Lograto ed € 747.000,00 (settecentoquarantasettemila/00) per gli immobili di Sarezzo;

- che dunque l'offerta cauzionata pervenuta alla curatela e pari ad euro 8.000.000,00 risultava essere ampiamente superiore al valore di perizia degli stessi;

- che tuttavia, in considerazione del potenziale interesse all'acquisto del complesso aziendale manifestato da parte di società terze, la scrivente, previa autorizzazione del 10/10/2025, incaricava la Dott.ssa Arici Adele, quale professionista competente nel settore, per valutare la congruità di un'eventuale offerta d'acquisto d'azienda (composta dall'immobile sito in Comune di Lograto Via IV Novembre n. 58, dai beni mobili e dai 13 dipendenti in forza in CIGS) ovvero per determinare il valore economico della stessa al fine di avviare una procedura di vendita competitiva ai



sensi dell'art. 216 CCII;

- che, prima di procedere con le attività necessarie ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I., lo scrivente Curatore ha voluto comunque attendere che venissero formalizzate le offerte di cui agli interessamenti pervenuti, allo scopo di accertare se vi fosse la possibilità di procedere alla cessione dell'intera azienda – anziché alla vendita dei singoli beni mobili ed immobili – e ciò al fine di salvaguardare i livelli occupazionali delle stesse;
- che, in data 21.10.2025, è stato depositato l'inventario dei beni immobili della società FDE (*doc. 2 – Inventario beni immobili FDE*);
- che in data 24.10.2025 la Dott.ssa Adele Arici, ha completato la relazione (già depositata agli atti) sulla valutazione dell'azienda quantificando la stessa in un valore complessivo non superiore ad euro 2.813.000,00
- che alla data odierna non sono pervenute altre offerte cauzionate;
- che in data 24.10.2025 la scrivente ha informato la S.V. Ill.ma circa l'intenzione di avviare la vendita del solo compendio immobiliare di FDE in assenza di diverse e più convenienti proposte di acquisto (con particolare riguardo all'intero complesso aziendale);
- che, tenuto conto della mancata formalizzazione di ulteriori offerte e della convenienza dell'unica offerta formalmente pervenuta, è sulla base di quest'ultima che si rende necessario attivare la vendita competitiva ex art. 216 C.C.I.I., a cui potranno partecipare anche coloro





i quali, pur avendo manifestato un interesse in via informale, non hanno poi formalizzato alcuna offerta;

- che, pur non avendo la scrivente ancora provveduto a predisporre il programma di liquidazione e non essendo ancora scaduti i termini di cui all'art. 213 comma 1 C.C.I.I., si intende comunque procedere alla liquidazione dei beni immobili di proprietà della società FDE, previa autorizzazione del giudice delegato, tenuto conto del fatto che dal ritardo potrebbe derivare pregiudizio nell'interesse dei creditori;

- che è quindi necessario procedere con l'esecuzione delle attività disposte dall'art. 216 C.C.I.I., consistenti nel dare idonea pubblicità all'offerta pervenuta e nel dare seguito ad una procedura competitiva tra l'originario offerente e gli eventuali ulteriori nuovi offerenti;

tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

### **OFFERTA IRREVOCABILE PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DI DI F.LLI DALL'ERA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

L'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta alla curatela ha per oggetto tutti gli immobili di titolarità della società F.Lli Dall'Era S.r.l. in liquidazione siti in Lograto (BS) ed in Sarezzo (BS) e si riferisce inscindibilmente, anche all'acquisto di tutti i carriponte presenti (nell'immobile di Lograto), restando esclusi invece tutti gli ulteriori beni mobili.

L'offerta irrevocabile comprende anche l'impegno a concordare con la procedura le tempistiche di rimozione dei beni mobili non compresi nell'offerta medesima, senza obbligo di ripristino dello stato dei luoghi da





parte della procedura successivamente all'asporto degli stessi.

Il prezzo offerto per l'acquisto degli immobili e di tutti i carriponte presenti all'interno degli stessi è di € 8.000.000,00 (ottomilioni/00) oltre imposte di legge.

L'offerta irrevocabile è stata cauzionata nella misura del 10% del prezzo offerto, con il versamento di € 800.000,00, eseguito in data 17.9.2025, sul conto corrente intestato alla procedura, intrattenuto presso Banca Popolare di Sondrio,.

Quanto ai tempi ed alle condizioni di perfezionamento dell'acquisto degli immobili l'offerente ha indicato il 15 dicembre 2025 come termine di validità, efficacia e irrevocabilità dell'offerta, la quale è stata, inoltre, sospensivamente condizionata alle seguenti condizioni:

- all'aggiudicazione da parte dell'offerente degli immobili (a seguito dell'espletamento di una procedura di vendita competitiva autorizzata), nonché all'emissione del provvedimento di autorizzazione alla stipula dell'atto di trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria, entro e non oltre la data del 15.12.2025;
- al definitivo acquisto della titolarità degli immobili, mediante la stipula di apposito atto di trasferimento, entro e non oltre la data del 31.03.2026.

Inoltre, con comunicazioni p.e.c. del 22.10.2025 e del 27.10.2025, ad integrazione della propria offerta irrevocabile già presentata allo scrivente Curatore, l'offerente, in relazione all'eventuale necessità di





lavori di bonifica del complesso immobiliare sito in Lograto (cfr. il successivo paragrafo “**INDAGINI AMBIENTALI**” di cui alla presente istanza), ha manifestato la propria disponibilità a sostenerne le relative spese, in caso di aggiudicazione, fino ad un importo massimo di Euro 100.000,00 oltre IVA, con l’impegno ad eseguire i lavori entro la data di stipula dell’atto di trasferimento degli immobili ovvero entro i maggiori tempi richiesti dalle opere prescritte dagli enti preposti e/o dalle procedure amministrative conseguenti.

### INDAGINI AMBIENTALI

Con riferimento alla regolarità degli immobili di FDE dal punto di vista del rispetto delle prescrizioni ambientali, si ritiene opportuno evidenziare che, la scrivente ha affidato a dei professionisti esperti in materia il compimento di specifiche indagini ambientali sul complesso industriale sito in Lograto, al fine di rilevare l’eventuale presenza di sostanze inquinanti e di quantificare i costi necessari per il compimento delle eventuali opere di bonifiche che si dovessero rendere necessarie.

Si precisa che le suddette analisi sono ancora in corso di svolgimento e che, pertanto - come verrà esplicitamente indicato nel bando di vendita (di cui qui si allega la bozza, **doc. 3 – Bozza del bando di vendita**) - non è possibile allo stato attuale affermare con certezza se sarà necessario compiere delle opere di bonifica e quali possano essere i relativi costi<sup>1</sup> e tempi di

<sup>1</sup> Si ribadisce che, con comunicazioni p.e.c. del 22.10.2025 e del 27.10.2025, ad integrazione della propria offerta irrevocabile già presentata allo scrivente Curatore, l’offerente, in relazione all’eventuale necessità di lavori di bonifica, ha manifestato la propria disponibilità a sostenerne le relative spese, in caso di aggiudicazione, fino ad





esecuzione.

## PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto Curatore, per tutte le operazioni di vendita e di pubblicità, intenderebbe avvalersi della collaborazione dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (A.N.P.E.) di Brescia, con l'ausilio del quale si procederà - con il prescritto anticipo rispetto alle date previste per il deposito delle offerte - alla pubblicazione del bando di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul Giornale di Brescia e, per la durata di almeno un mese, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it), nonché alla pubblicazione di un'informativa sintetica su un quotidiano a diffusione nazionale.

Quanto alla pubblicazione del bando di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche al costo di euro 100,00 (trattandosi di unico lotto in asta), da effettuarsi in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015, la scrivente riterrebbe di avvalersi di A.N.P.E. o, in alternativa, del Notaio Dott. Enrico Lera domiciliato presso l'A.N.P.E., quali soggetti ausiliari legittimati alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché procedano al caricamento sul Portale dei dati e dei documenti relativi agli immobili in vendita, nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno trenta giorni prima del termine per la

---

un importo massimo di Euro 100.000,00 oltre IVA, con l'impegno ad eseguire i lavori entro la data di stipula dell'atto di trasferimento degli immobili ovvero entro i maggiori tempi richiesti dalle opere prescritte dagli enti preposti e/o dalle procedure amministrative conseguenti.





presentazione delle offerte.

A carico della procedura saranno poste, oltre alle competenze di A.N.P.E., le spese di cancellazione dei gravami, di notifica e pubblicità, ivi compreso l'importo di € 100,00 (Lotto Unico) che verrà caricato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La scrivente, con l'ausilio dell'ANPE, ha predisposto il bando di vendita (asta asincrona, modalità telematica), con **termine per la presentazione delle stesse fissato al giorno 9.12.2025 ore 11.00.**

L'eventuale asta avrà durata **dal giorno 9.12.2025 alle ore 12.00 e fino alle ore 16.00 della medesima giornata (9.12.2025),** con prezzo base coincidente al prezzo indicato nell'offerta già pervenuta al sottoscritto curatore in data 15.9.2025, ossia € 8.000.000,00 (prezzo che, come già è stato evidenziato, è nettamente superiore al valore di perizia stimato dall'Ing. Massimiliano Gorlani).

Inoltre, considerato che è già formalmente pervenuta un'offerta irrevocabile per l'acquisto degli immobili pari ad euro 8.000.000,00, importo nettamente superiore al valore di perizia, in deroga a quanto previsto dall'art. 216 co. 7 CCII, lo scrivente Curatore, **non intende considerare valide le offerte che dovessero pervenire per un importo inferiore ad euro 8.000.000,00.**

Si rende altresì opportuno evidenziare che gli eventuali terzi interessati, con il deposito di una propria offerta, dichiarano di fatto la presa d'atto di tutte le obbligazioni e precisazioni contenute nell'offerta irrevocabile originaria,



nonché l'accettazione e la conferma dell'impegno irrevocabile a concordare con la procedura le tempistiche di rimozione dei beni mobili non compresi nell'offerta, senza obbligo di ripristino dello stato dei luoghi da parte della procedura successivamente all'asporto degli stessi oltre all'impegno a sostenere gli eventuali costi di bonifica ambientale fino all'importo di euro 100.000,00 oltre IVA.

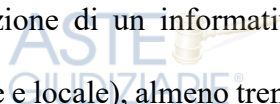
Ovviamente, qualora nessuna offerta irrevocabile migliorativa pervenisse **entro le ore 11.00 del 9.12.2025**, l'esperimento di gara competitiva si interromperà dando avvio all'esecuzione dell'offerta irrevocabile presentata dall'originario ed unico offerente.

#### **RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE**

Richiamando quanto sopra esposto, nonché i contenuti della bozza del bando di vendita qui allegata, in merito all'apertura di una procedura competitiva tra l'originario offerente e i terzi concorrenti avente ad oggetto la vendita degli immobili di proprietà della società F.Ili Dall'Era in liquidazione, la scrivente chiede

#### **di essere autorizzata**

- a procedere alla vendita dei beni immobili come sopra identificati (comprensivi di tutti i carriponte ivi presenti) di proprietà della Fratelli Dall'Era s.r.l. in liquidazione, pur non essendo ancora stato predisposto il programma di liquidazione, come in via eccezionale previsto all'art. 213 comma 6 C.C.I.L., tenuto conto del fatto che dal ritardo potrebbe derivare pregiudizio all'interesse dei creditori;



- a procedere ad indire la I asta degli immobili sopra identificati al prezzo base di € 8.000.000,00 (ottomilioni/00), corrispondente al prezzo indicato nell'offerta cauzionata già pervenuta (prezzo superiore al valore di perizia), secondo le modalità indicate nell'allegato bando di vendita;
- a prevedere espressamente nel bando di vendita che, in deroga a quanto previsto dall'art. 216 co. 7 CCII, non saranno considerate valide le offerte che dovessero pervenire per un importo inferiore ad euro 8.000.000,00;
- ad avvalersi dell'A.N.P.E., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede a Brescia, codice fiscale e P. IVA 03507390171, per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.bresciaonline.it](http://www.bresciaonline.it), del bando di gara e degli ulteriori documenti relativi alla vendita degli immobili e di tutti i carriponte ivi presenti (nonché alla pubblicazione di un'informativa sintetica su un quotidiano a diffusione nazionale e locale), almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; a tale fine chiede di essere autorizzata a versare nell'immediato l'importo complessivo di € 100,00, che dovrà essere caricato sul Portale delle Vendite Pubbliche, in conformità a quanto previsto con D.L. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015 e successivi in materia; salvo l'obbligo di pagamento delle ulteriori spese future, come indicato in premessa;
- a gestire le eventuali richieste di informazioni, di colloqui e di incontri da parte dei potenziali interessati, al fine di favorire la



formulazione di offerte concorrenti.

La sottoscritta è a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi necessità

di chiarimento ed integrazione.

Con osservanza.

Brescia, 27 ottobre 2025

Il Curatore

Dott.ssa Calogera Licata

Allegati

1. Perizia Ing. Gorlani 3.10.2025
2. Inventario beni immobili FDE
3. Bozza bando di vendita