

Procedura
soggetta a
Contributo
unificato ex Legge
488/99

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE GIUDIZIARIE®
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE GIUDIZIARIE®

Liquidazione Giudiziale:	██████████	n° 13 anno: 2023
Giudice Delegato	:	Dott.ssa Angelina Baldissera
Curatore	:	Dott. Alberto Baio

Istanza per autorizzazione vendita immobili III° Esperimento Rettificato

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

Il sottoscritto curatore,

PREMESSO INOLTRE CHE

- la società fallita è risultata intestataria in piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO 1 (comprende Lotti 1 – 2 - 3 – 4 - 32 della perizia)

(Lotto 1 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano terra e primo.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

102 sub. 10 cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. €. 464,81

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

(Lotto 2 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

102 sub. 12 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 R.C. €. 426,08

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

(Lotto 3 della perizia)

Piena proprietà.



In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di immobile destinato ad attività di ristorazione distribuito a piani terra e primo.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

102 sub. 13 cat. D/8 R.C. €. 9.220,00

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

(Lotto 4 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

102 sub. 14 cat. A/2 cl. 2 vani 3,5 R.C. €. 271,14

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

(Lotto 32 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo Via Tombotto**

Trattasi di area destinata a parcheggio pubblico di 1.614 m².

Il tutto censito al **Catasto dei Terreni** con i mappali del **fg. 40** n.ri

141 semin irr cl 1

210 semin irr cl 1

LOTTO 2 (Lotto 5 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo e secondo e posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

80 sub. 60 cat. A/2 cl. 4 vani 4 R.C. €. 423,49

80 sub. 16 cat. C/6 cl. 1 mq 11 R.C. €. 25,56

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 3 (Lotto 6 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano terra con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

80 sub. 44 cat. A/2 cl. 4 vani 4 R.C. €. 423,49

80 sub. 29 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.



LOTTO 4 (Lotto 7 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano terra e posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40 n.ro**

80 sub. 43 cat. A/2 cl. 4 vani 6,5 R.C. €. 688,18

80 sub. 25 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 5 (Lotto 8 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo e secondo e posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40 n.ro**

80 sub. 53 cat. A/2 cl. 4 vani 3 R.C. €. 317,62

80 sub. 31 cat. C/6 cl. 1 mq 12 R.C. €. 27,89

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 6 (Lotto 9 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo e secondo e posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40 n.ro**

80 sub. 64 cat. A/2 cl. 4 vani 3,5 R.C. €. 476,46

80 sub. 17 cat. C/6 cl. 1 mq 11 R.C. €. 25,56

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 7 (Lotto 10 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo e secondo con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40 n.ro**

80 sub. 52 cat. A/2 cl. 4 vani 4 R.C. €. 423,49

80 sub. 18 cat. C/6 cl. 1 mq 11 R.C. €. 25,56

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 8 (Lotto 11 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**



Trattasi di abitazione posta a piano primo e secondo con posto auto.
Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro
80 sub. 54 cat. A/2 cl. 4 vani 4 R.C. €. 423,49
80 sub. 28 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21
oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 9 (Lotto 12 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**
Trattasi di abitazione posta a piano primo e secondo con posto auto.
Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro
80 sub. 59 cat. A/2 cl. 4 vani 4,5 R.C. €. 476,43
80 sub. 35 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21
oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 10 (Lotto 13 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**
Trattasi di abitazione posta a piano terra, primo e secondo con posto auto.
Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro
80 sub. 51 cat. A/2 cl. 4 vani 5 R.C. €. 529,37
80 sub. 19 cat. C/6 cl. 1 mq 14 R.C. €. 32,54
oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 11 (Lotto 14 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**
Trattasi di negozio ora ufficio.
Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro
80 sub. 49 cat. C/1 cl. 4 mq 85 R.C. €. 1.935,94
oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 12 (Lotto 15 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**
Trattasi di abitazione posta a piano primo con posto auto.
Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro
80 sub. 62 cat. A/2 cl. 4 vani 4 R.C. €. 423,49
80 sub. 34 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21



oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 13 (Lotto 16 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo e secondo con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40 n.ro**

80 sub. 63 cat. A/2 cl. 4 vani 4,5 R.C. €. 476,43

80 sub. 20 cat. C/6 cl. 1 mq 14 R.C. €. 32,54

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 14 (Lotto 17 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano secondo con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40 n.ro**

80 sub. 65 cat. A/2 cl. 4 vani 3,5 R.C. €. 370,56

80 sub. 33 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 15 (Lotto 18 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano secondo con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40 n.ro**

80 sub. 66 cat. A/2 cl. 4 vani 4 R.C. €. 423,49

80 sub. 30 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 16 (Lotto 19 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano terra con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40 n.ro**

80 sub. 41 cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C. €. 582,31

80 sub. 26 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.



LOTTO 17 (Lotto 20 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano terra con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

80 sub. 42 cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C. €. 582,31

80 sub. 27 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 18 (Lotto 21 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

80 sub. 55 cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 R.C. €. 582,31

80 sub. 21 cat. C/6 cl. 1 mq 14 R.C. €. 32,54

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 19 (Lotto 22 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione posta a piano primo con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

80 sub. 56 cat. A/2 cl. 4 vani 6 R.C. €. 635,24

80 sub. 22 cat. C/6 cl. 1 mq 14 R.C. €. 32,54

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 20 (Lotto 23 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**

Trattasi di abitazione porta a piano primo con posto auto.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

80 sub. 57 cat. A/2 cl. 4 vani 6 R.C. €. 635,24

80 sub. 23 cat. C/6 cl. 1 mq 14 R.C. €. 32,54

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 21 (Lotto 24 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo**



Trattasi di abitazione porta a piano primo con posto auto.
 Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro
80 sub. 58 cat. A/2 cl. 4 vani 5 R.C. €. 529,37
80 sub. 24 cat. C/6 cl. 1 mq 13 R.C. €. 30,21
 oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 22 (comprende i Lotti 25 e 26 della perizia)

(Lotto 25 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo - Via Don G. Musletti Via Degli Artigiani**

Trattasi di insieme di terreno agricolo, fabbricato rurale e silo.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro **71**
 oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

(Lotto 26 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo - Via Degli Artigiani**

Trattasi di terreno agricolo di 8.780,00 m²

Il tutto censito al **Catasto dei Terreni** con il mappale del **fg. 40** n.ro **215**

LOTTO 23 (Lotto 27 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo – Piazza IV Novembre Via Don G. Musletti**

Trattasi di fabbricato rurale fatiscente.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro **78**
 oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 24 (Lotto 28 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo Via Don G. Musletti, 6**

Trattasi di insieme di immobili destinati a deposito.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

126 sub. 4 cat. C/2 cl. 2 149 mq R.C. €. 407,85

126 sub. 6 cat. C/2 cl. 2 548 mq R.C. €. 1.500,00

126 sub. 9 cat. C/2 cl. 2 443 mq R.C. €. 1.212,59

126 sub. 3 parte

126 sub. 5 parte



oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 25 (Lotto 29 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo Via Don G. Musletti, 6**

Trattasi di uffici su n°2 piani fuori terra.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

126 sub. 7 cat. A/10 cl. 1 19,5 vani R.C. €. 4.582,26

126 sub. 3 parte

126 sub. 5 parte

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 26 (Lotto 30 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo Via Don G. Musletti, 6**

Trattasi di insieme di alloggio a piano primo.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

126 sub. 8 cat. A/3 cl. 2 6 vani R.C. €. 371,85

126 sub. 3 parte

126 sub. 5 parte

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 27 (Lotto 31 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo Via Don G. Musletti, 6**

Trattasi di insieme di alloggio a piano primo.

Il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale del **fg. 40** n.ro

126 sub. 10 cat. A/3 cl. 2 5 vani R.C. €. 390,87

126 sub. 3 parte

126 sub. 5 parte

oltre alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

LOTTO 28 (Lotto 33 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ORZINUOVI (BS) – Fraz. Ovanengo Via Musletti**

Trattasi di area residenziale di 9.980 m².

Il tutto censito al **Catasto dei Terreni** con il mappale del **fg. 40** n.ro

218 semin irr cl 1 R.D. €. 95.35 R.A. €. 108,24



LOTTO 30 (Lotto 35 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **ROCCA FRANCA (BS)**

Trattasi di reliquato di terreno di mq 60 catastali.

Il tutto censito al **Catasto dei Terreni** con il mappale del **fg. 7 n.ro**

156 semin irrig cl. 1 60 mq R.D. €. 0,57 R.A. €. 0,65

LOTTO 31 (Lotto 36 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **SAN PAOLO (BS)**

Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale.

Il tutto censito al **Catasto dei Terreni** con i mappali del **fg. 18 n.ri**

534 semin irrig cl. 1 531 mq R.A. 5,21 R.D. €. 5,76

quota parte di 5/6 del mapp. 539

LOTTO 32 (Lotto 37 della perizia)

Piena proprietà.

In Comune di **SAN PAOLO (BS)**

Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale.

Il tutto censito al **Catasto dei Terreni** con i mappali del **fg. 18 n.ri**

537 semin irrig cl. 1 1.055 mq R.A. 10,35 R.D. €. 11,44

quota parte di 5/6 del mapp. 539

- il valore di ogni singolo lotto è stato determinato dall'Ing. Loda;
- il valore determinato nell'allegata perizia tiene conto dello stato di fatto dei diversi immobili, dello stato di conservazione e della loro vetustà;
- i valori di stima dei diversi lotti sono di seguito riepilogati:

LOTTO NUMERO	VALORE DI PERIZIA	VALORE RIBASSATO III ASTA
1	1.567.200	1.003.008
2	86.200	55.168
3	99.700	63.808
4	142.100	90.944



5	73.300	46.912
6	94.800	60.672
7	88.800	56.832
8	92.600	59.264
9	106.900	68.416
10	114.700	73.408
11	136.700	87.488
12	90.000	57.600
13	127.500	81.600
14	84.200	53.888
15	91.100	58.304
16	106.100	67.904
17	97.500	62.400
18	90.800	58.112
19	97.000	62.080
20	97.000	62.080
21	90.800	58.112
22	168.200	107.648
23	312.900	200.256
24	214.000	136.960
25	397.400	254.336
26	79.600	50.944
27	96.500	61.760
28	724.700	463.808
30	3.000	1.920
31	53.600	34.304
32	106.500	68.160
	5.876.100	3.668.096

- lo scrivente nel programma di liquidazione approvato dal G.D. in data 28 febbraio 2024, ha riportato le modalità di vendita competitive seguite dalla procedura secondo quanto previsto dall'art. 216 - I° comma CCII e specificatamente avvalendosi per gli adempimenti dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive di Brescia;
- essendosi concretizzate le condizioni per procedere al terzo esperimento di vendita per tutti i lotti, lo scrivente avrebbe stabilito le seguenti modalità, analiticamente esposte:

* offerte, non inferiori ai rispettivi prezzi base, con deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, da presentare in busta chiusa e sigillata, recante la dicitura “*Offerta per immobile – Lotto n. ... – Liquidazione Giudiziale n. 13/23*”, presso la sede



dell'A.N.P.E. in Brescia, Via San Zeno 99/A, entro il giorno e l'ora fissati dall'ente incaricato, contenenti:

- *generalità dell'offerente, corredate da copia del documento di identità, se persona fisica, o dalla visura camerale, se società;*
- *indicazione del lotto oggetto di offerta e del prezzo offerto, anche in lettere;*
- *originale dell'assegno circolare intestato al fallimento dell'importo della cauzione, corrispondente al 10% del prezzo offerto;*
- *estremi bancari dell'offerente;*

* apertura delle buste, da effettuarsi presso la sede dell'A.N.P.E. da parte del notaio incaricato, nel giorno ed ora che verranno fissati dall'A.N.P.E., alla presenza del Curatore.

In caso di unico offerente, gli immobili interessati verranno direttamente aggiudicati, mentre in caso di pluralità di offerte verrà indetta immediatamente una gara sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio indicato per ogni singolo lotto.

* versamento del saldo prezzo, al netto della cauzione, entro 60 giorni dalla data della aggiudicazione, cui seguirà la stipula dell'atto di vendita con rogito notarile;

* spese di vendita (*notarili, fiscali, etc.*) tutte a carico esclusivo dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo direttamente e contestualmente all'atto di vendita;

* le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste a carico della parte acquirente;

* pubblicità inerente la vendita de qua da effettuare:

- 1) con un annuncio sintetico sul quotidiano "Giornale di Brescia", che rinvii alle pagine internet di cui al punto n° 2;
- 2) sui siti www.astegiudiziarie.it e www.bresciaonline.it, nonché tramite ulteriori siti internet, qualora ritenuti adatti a garantire la massima pubblicità;

- il Curatore rende noto che, qualora questo esperimento andasse deserto, intende effettuare altri successivi tentativi con le medesime modalità sopra esposte e prezzo ribassato di volta in volta di un quinto;

rispettosamente

CHIEDE

- che la S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art. 213 CCII, voglia autorizzare la messa in vendita, per il III° esperimento, dei 31 (trentuno) lotti costituenti il patrimonio immobiliare della società fallita, come identificati dall'esperto e meglio riportato in istanza, secondo le modalità analiticamente esposte in precedenza, in quanto conformi al



programma di liquidazione predisposto ex art. 213 CCII.

- che la S.V. voglia autorizzare il Curatore ad avvalersi dell'A.N.P.E. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede a Brescia, codice fiscale e P. IVA 03507390171 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 tale fine chiede di essere autorizzato a versare a favore del Ministero della Giustizia l'importo di €.100,00 per ogni singolo Lotto inserito 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, 28 marzo 2025

Il Curatore
(Dott. Alberto Baio)

