



**TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE**



Fallimento: [REDACTED] **N. 5/2023**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta BRUNO**
Curatori: **Dott. Valerio GALERI**
Dott. Marco VINTI
Dott. Stefano LANCELOTTI
Comitato dei Creditori: *al momento non costituito*

Procedura soggetta a
Contributo unificato
ex Legge 488/99

Autorizzazione per quinto esperimento di vendita di beni immobili a mezzo

A.N.P.E.

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti Curatori del fallimento emarginato,

PREMESSO

- che il Fallimento ha acquisito all'attivo, tra gli altri, i seguenti beni immobili, così individuati al Catasto dei rispettivi Comuni:

23) Braone (BS)

- C.F. **Fg. 1, via Provinciale n. 8, mappali:**

942/12 P.T. area urbana di mq 2080

Per quota 1/2 proprietà

942/13 P.T. Cat. D/1 R.C. € 60,00

942/16 area bene comune non censibile ai sub.21-22-24-25-32

942/18 P.1. in corso di costruzione (da cedere gratuitamente al Comune per servizi di uso pubblico con oneri di cessione a carico del cedente - convenzione urbanistica rep. 81921/9964 notaio [REDACTED] registrata a Brescia il 19/06/2008)

942/21 P.T.1 in corso di costruzione

942/22 P.1. in corso di costruzione

942/23 P.1. in corso di costruzione (asservita gratuitamente ad uso pubblico-standard - convenzione urbanistica rep. 81921/9964 notaio [REDACTED] registrata a Brescia il 19/06/2008)

942/24 P.1. in corso di costruzione

942/25 P.T.1.2. in corso di costruzione

942/29 parcheggio, spazio di manovra ad uso pubblico beni comuni non censibili ai



sub.21-22-24-25-32 di mq 11.331

942/30 parcheggio, spazi di manovra, scivoli, cisterna acqua per impianto elettrico, scale e cabina elettrica benc ai sub. 21-22-24-25-32

942/31 verde ad uso pubblico benc ai sub. 21-22-24-25-32 di mq 1.352

3314 P.T. area urbana di mq 4170

Per quota 1/1 proprietà

- C.T. Fg. 1, mappali:

2017 di ha 0.11.80 – Prato

2176 di ha 0.00.50 – Pascolo

2300 di ha 0.16.50 – Prato

3499 di ha 0.13.43 – Prato – (Ex mappale 2018 parte)

3501 di ha 0.18.75 – Prato – (Ex mappale 2246 parte)

Per quota 1/1 proprietà

- che i valori dei beni de quibus, in condizione di vendita forzata, secondo i periti incaricati dal Fallimento, ossia Ing. Paolo Filippini, Stefano Tortella e Francesco Bocchio ammontano a:

N.	Comune	Tipologia	Valore di stima vendita forzata	Stato d'uso
23	Braone	Immobile non finito	1.662.220,00 €	Libero
		Terreni	60.000,00 €	Libero

- che, giusta autorizzazione della S.V. di data 15/04/2025, gli scriventi hanno provveduto ad indire, con l'ausilio della Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, con sede a Brescia, in via San Zeno 99/A, un primo esperimento di vendita degli immobili in parola, svoltosi in data 17/07/2025, al prezzo base d'asta pari ai valori di stima (considerando ammissibili anche offerte ad un prezzo inferiore, ma entro, comunque, l'80% del prezzo base), esperimento rimasto infruttuoso;

- che, giusta autorizzazione della S.V. di data 6/08/2025, gli scriventi hanno provveduto ad indire, con l'ausilio della Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, con sede a Brescia, in via San Zeno 99/A, un secondo esperimento di vendita degli immobili in parola, svoltosi in data 4/11/2025, al prezzo base d'asta

ribassato del 25% rispetto ai valori di stima (considerando ammissibili anche offerte ad un prezzo inferiore, ma entro, comunque, l'80% del prezzo base), esperimento rimasto infruttuoso;

- che, giusta autorizzazione della S.V. di data 10/02/2026, gli scriventi hanno provveduto ad indire, con l'ausilio della Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, con sede a Brescia, in via San Zeno 99/A, un terzo esperimento di vendita degli immobili in parola, svoltosi in data 25/03/2026, al prezzo base d'asta ribassato del 25% rispetto al prezzo base d'asta applicato nel secondo esperimento di vendita (considerando ammissibili anche offerte ad un prezzo inferiore, ma entro, comunque, l'80% del prezzo base), esperimento rimasto infruttuoso;

- che, giusta autorizzazione della S.V. di data 19/05/2026, gli scriventi hanno provveduto ad indire, con l'ausilio della Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, con sede a Brescia, in via San Zeno 99/A, un quarto esperimento di vendita degli immobili in parola, svoltosi in data 21/07/2026, al prezzo base d'asta ribassato del 25% rispetto al prezzo base d'asta applicato nel terzo esperimento di vendita (considerando ammissibili anche offerte ad un prezzo inferiore, ma entro, comunque, l'80% del prezzo base), esperimento rimasto infruttuoso;

- che, nel supplemento al programma di liquidazione ex art. 104 ter comma 6 l.f., approvato dalla S.V. ex art. 41 comma 4 L.F. in data 25/03/2025, veniva prevista la vendita dei beni immobili descritti, con l'ausilio della Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, con sede a Brescia, in via San Zeno 99/A,

tutto ciò premesso, conformemente ai supplementi al programma di liquidazione allegati, rispettosamente

CHIEDONO

che la S.V.I., voglia autorizzare gli scriventi Curatori, ai sensi dell'art. 107 comma 1 l.f., a conferire all'A.N.P.E. l'incarico di procedere ad un quinto esperimento di vendita degli immobili di cui sopra in singolo lotto, alle seguenti condizioni (quanto alle principali e, per le altre, secondo quanto meglio dettagliato nel supplemento al programma di liquidazione e nel bando allegati):

- i. *la vendita avverrà a cura del notaio incaricato, mediante procedura competitiva nella forma della vendita telematica asincrona pura;*
- ii. *prezzo base d'asta del singolo lotto ribassato del 25% rispetto al prezzo base d'asta applicato nel quarto esperimento di vendita (saranno considerate*

ammissibili anche offerte ad un prezzo inferiore, ma entro, comunque, l'80% del prezzo base):

Lotto	Comune	Prezzo base d'asta	Offerta minima
23	Braone	544.921,00 €	435.937,00 €

- iii. *cauzione pari al 10% del prezzo offerto;*
- iv. *il giorno prescelto per la vendita il notaio effettuerà "l'esame delle offerte" utilizzando il sistema informatico del Gestore presso i locali dell'ANPE. Nell'ipotesi di un'unica offerta ammissibile valida si procederà all'aggiudicazione. Nell'ipotesi di più offerte ammissibili valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) utilizzando come prezzo base quello più elevato risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche con rilancio minimo pari a:*

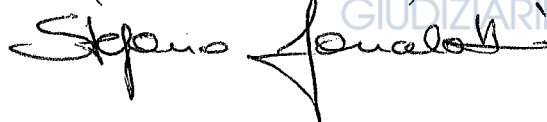
Lotto	Comune	Rilancio minimo
23	Braone	10.000,00 €

- v. *saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione.*
- vi. *spese di vendita e diritti d'asta ANPE tutte a carico dell'acquirente, ad eccezione dei costi per la cancellazione dei gravami sugli immobili a carico della Procedura.*

Con osservanza

Brescia, 2 ottobre 2026

Per Il Collegio dei Curatori
(Dott. Stefano Lancelotti)



Allegati:

- Supplemento al programma di liquidazione del 25/03/2025*
- Bando di vendita*