

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZ. PROCEDURE CONCURSUALI
Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno
Curatore: Avv. Pierpaolo Camadini

REGOLAMENTO D'ASTA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EDIL FM S.r.l. n° 55/2025

PROCEDURA COMPETITIVA
(ex art. 216 c.c.i.i.)

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Il presente documento (di seguito, per brevità, il “**Regolamento d’asta**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita avente ad oggetto beni immobili di proprietà della Procedura in oggetto.

La partecipazione alla gara costituirà accettazione incondizionata alle previsioni del presente Regolamento d’asta.

PREMESSO CHE:

- in data 24.03.2025 il Tribunale di Brescia ha dichiarato la Liquidazione Giudiziale n° 55/2025 con contestuale nomina del sottoscritto quale Curatore;
- in data 10.03.2026 il Giudice Delegato ha approvato il Programma di Liquidazione;
- in data 08.06.2026 il Giudice Delegato, in esecuzione del citato Programma di Liquidazione, ha autorizzato il Curatore ad indire la presente procedura di vendita competitiva;
- per i beni oggetto della presente procedura sono pervenute offerte irrevocabili d’acquisto, come meglio descritte agli artt. 1 e 2 che seguono, che costituiscono la base d’asta per ciascun lotto.

1° ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVA
MEDIANTE INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE
AVENTE AD OGGETTO BENI IMMOBILI

ART. 1 OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA e PREZZO DI VENDITA:

La presente procedura competitiva ha per oggetto la cessione al miglior offerente di beni immobili, suddivisi in 2 Lotti, siti in Corte Franca (BS), via Martiri della Libertà n° 6, come di seguito identificati.

Ciascun Lotto è offerto in vendita separatamente. L’aggiudicazione di un lotto è del tutto indipendente dall’esito dell’altro. I soggetti interessati possono presentare offerta per uno solo dei Lotti ovvero per entrambi.

LOTTO 1

n°	fg./mapp./sub	Ubicazione	Categoria	Tipo	Rendita (€)
1	8/397/27	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	C/2	Magazzino	8,68
2	8/396/25	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	F/1	Area urbana	-
3	8/396/17	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	F/1	Area urbana	-
4	8/396/18	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	C/6	Box	113,41
5	8/396/20	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	F/1	Area urbana	-
6	8/397/44	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	C/6	Box	40,90
7	8/397/45	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	C/6	Box	5,58
8	8/397/46	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	C/6	Box	63,21
9	8/397/47	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	C/2	Magazzino	50,92
10	8/397/48	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	F/1	Area urbana	-

Trattasi di immobili adibiti a magazzino, box ed aree urbane collocati all'interno di una corte comune.

Si informa che per i beni immobili sopra identificati è pervenuta un'offerta irrevocabile d'acquisto pari a complessivi **€ 4.000,00**. Pertanto, eventuali interessati dovranno fare pervenire al Curatore offerte migliorative.

La base d'asta del Lotto 1 è, dunque, **€ 4.000,00**.

La cauzione è pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta migliorativa, nonché il rilancio minimo in sede di gara d'asta, è pari ad **€ 100,00**.

Al prezzo di aggiudicazione dovranno essere aggiunte le imposte sulla compravendita e le spese notarili di compravendita.

Le spese a carico della Procedura sono esclusivamente gli oneri maturati sino alla data di vendita degli immobili relativi a: i) imposte locali (IMU ecc..) secondo le norme di legge; ii) eventuali oneri condominiali nonché le spese di cancellazione delle formalità iscritte e trascritte sugli immobili oggetto di vendita.

LOTTO 2

n°	fg./mapp./sub	Ubicazione	Categoria	Tipo	Rendita (€)
6	8/396/21	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	F/1	Area urbana	-
7	8/396/24	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	F/1	Area urbana	-
8	8/397/41	Corte Franca, via Martiri della Libertà n. 6	C/2	Magazzino	1,50

Trattasi di immobili adibiti a magazzino, box ed aree urbane collocati all'interno di una corte comune.

Si informa che per i beni immobili sopra identificati è pervenuta un'offerta irrevocabile d'acquisto pari a complessivi **€ 500,00**. Pertanto, eventuali interessati dovranno fare pervenire al Curatore offerte migliorative.

La base d'asta del Lotto 2 è, dunque, **€ 500,00**.

La cauzione è pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta migliorativa, nonché il rilancio minimo in sede di gara d'asta, è pari ad **€ 100,00**.

Al prezzo di aggiudicazione dovranno essere aggiunte le imposte sulla compravendita e le spese notarili di compravendita.

Le spese a carico della Procedura sono esclusivamente gli oneri maturati sino alla data di vendita degli immobili relativi a: i) imposte locali (IMU ecc..) secondo le norme di legge; ii) eventuali oneri condominiali nonché le spese di cancellazione delle formalità iscritte e trascritte sugli immobili oggetto di vendita.

ART. 2 VISIONE DEI BENI

Ogni interessato potrà visionare i beni entro il giorno **24.07.2026, alle ore 17:00**, previa richiesta da trasmettere all'indirizzo mail del Curatore infolegale@studium1912.it.

ART. 3 CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni oggetto di vendita attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, con atto notarile, come "*vista e piaciuta*", con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura, le eventuali differenze di misura e/o qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicazione non comporterà per il Curatore e/o per la Procedura, alcun obbligo di trasferimento del Lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura.

Si precisa che il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 217, comma 1, c.c.i.i..

Si applica l'art. 216, comma 2, c.c.i.i. circa la presenza di eventuali beni mobili all'interno degli immobili oggetto di vendita.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili ai sensi dell'art. 217, comma 2, c.c.i.i. saranno cancellate tempestivamente su ordine del Giudice delegato una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo a cura e spese della Procedura.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la Procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e necessario per effettuare la compravendita, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo entro l'atto di compravendita.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni presenti nella perizia estimativa. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Sarà onere del potenziale futuro acquirente definire uno studio dettagliato di fattibilità e un'analisi approfondita di carattere economico, urbanistico e tipologico del proprio intervento, in funzione dei propri obiettivi.

In ipotesi di discrepanza tra i dati contenuti nel presente Regolamento d'asta e quanto risultante dai pubblici uffici, anche – ma non solo – tavolari e delle conservatorie, farà fede la documentazione ufficiale reperibile presso i pubblici uffici.

ART. 4 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

In caso di presentazione di un'unica offerta non si terrà alcuna gara d'asta e si procederà con l'aggiudicazione diretta all'unico offerente.

Nel caso di ricevimento di offerte migliorative la gara d'asta si svolgerà separatamente per ciascun Lotto, nella medesima sessione e in successione (prima il Lotto 1 e poi il Lotto 2), ovvero in sessioni separate a discrezione del Curatore.

La gara si svolgerà tra il soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile sopracitata – rispettivamente per ciascun Lotto – e tra tutti i soggetti che hanno presentato offerte migliorative e si svolgerà presso lo studio del Curatore. Avv. Pierpaolo Camadini, sito in Brescia, Contrada Soncin Rotto n° 6, cap. 25122, a partire dalle **ore 10:00 del giorno 28.07.2026 (entro il giorno antecedente la gara verrà trasmessa a tutti gli offerenti l'ordine con il quale verranno svolte le singole gare e la specifica ora)**.

La convocazione della gara d'asta, unitamente alle modalità operative, verrà effettuata dal Curatore all'indirizzo p.e.c. indicato nell'offerta.

Il prezzo base di gara sarà costituito dall'offerta più alta pervenuta.

I rilanci non potranno essere inferiori a € 100,00.

La gara sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Nel caso di più offerenti, e quindi di apertura della gara d'asta, in assenza di rilanci, il Lotto verrà aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso di più offerte uguali, e quindi di apertura della gara d'asta, in assenza di rilanci, il Lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta.

In caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il Lotto potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Sarà redatto un verbale di gara d'asta il quale non assumerà valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita.

Ogni offerta effettuata in sede d'asta corrisponde a un'offerta irrevocabile d'acquisto del Lotto prescelto al prezzo offerto oltre oneri di legge ed ai costi come sopra indicati.

In sede di gara d'asta l'offerta perde efficacia quando è superata da un'offerta successiva per un prezzo maggiore.

All'offerente non aggiudicatario sarà restituita la cauzione dopo lo svolgimento della gara.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'aggiudicazione non comporterà alcun obbligo di trasferimento del Lotto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancato trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura. Resta salva la possibilità per il Giudice Delegato, di sospendere la gara o di non effettuare il trasferimento ai sensi dell'art. 217 c.c.i.i.

Il contratto di compravendita dovrà avvenire **entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione** mediante atto notarile ed il saldo del prezzo di vendita dovrà essere anticipato o eventualmente contestuale.

In ipotesi di inadempimento alla stipula del contratto da parte dell'aggiudicatario, la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita, ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato l'offerta d'importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

Tutti gli oneri della vendita (nessuno escluso), quali, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, spese, imposte, tasse, oneri notarili e di cancellazione gravami esistenti, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere immediatamente versate al Notaio incaricato di redigere l'atto antecedentemente o contestualmente alla relativa stipula.

ART. 5 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati potranno far pervenire la loro offerta irrevocabile migliorativa con la seguente modalità:

A. deposito a mano presso lo studio del Curatore Avv. Pierpaolo Camadini, sito in Brescia, Contrada Soncin Rotto n° 6, cap. 25122, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **27.07.2026** facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta dal Curatore o da un delegato del medesimo.

L'offerta, dovrà essere presentata fisicamente, dovrà essere in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Offerta Lotto n° ... - L.G. n. 55/2025 Tribunale di Brescia". Nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né altro dovrà essere apposta sulla busta da parte dell'offerente.

L'offerta migliorativa, a pena di inammissibilità e/o nullità della medesima, dovrà contenere, oltre all'indicazione del prezzo offerto, la seguente documentazione:

- cauzione 10% prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "LG Edil FM S.r.l. n. 55/2025";
- in caso di offerente persona fisica:
 - a. documento di identità in corso di validità e codice fiscale;
 - b. se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- in caso di offerente persona giuridica:
 - a. visura camerale aggiornata (non più di 10 giorni antecedenti la data di deposito) e statuto vigente;
 - b. documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante (o del procuratore) con idonei poteri;
- recapito p.e.c., mail e telefonico ove ricevere le comunicazioni del Curatore. Si specifica che in mancanza dell'indicazione della p.e.c., le notificazioni formali saranno effettuate presso la Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Brescia;
- dichiarazione di aver preso visione della documentazione pubblicata inerente alla vendita e di averla ritenuta esaustiva, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, nonché di accettare senza riserve le condizioni di cui al presente Regolamento di vendita.

Si specifica che:

- a. le offerte migliorative non potranno essere, a pena di nullità, di importo inferiore ad:
 - € 4.000,00 per il Lotto 1;
 - € 500,00 per il Lotto 2;
- b. le offerte presentate oltre il termine stabilito nel presente Regolamento d'asta saranno considerate nulle e come non pervenute;
- c. l'offerta non potrà essere sottoposta a vincoli o condizioni di sorta.

La partecipazione alla gara d'asta implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Bando e nei suoi allegati nonché la dispensa agli Organi della Procedura al rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

In caso di aggiudicazione i beni saranno intestati alla persona fisica o giuridica nel nome della quale è stata operata l'aggiudicazione. A tale clausola non sono ammesse deroghe salvo quanto previsto dalla legge.

L'offerta deve intendersi come irrevocabile ed il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione. L'offerta una volta presentata non potrà essere oggetto di rinuncia né revocata.

ART. 6 TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO E DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro l'atto di compravendita – o contestualmente ad essa –, **da effettuarsi entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, mediante assegno circolare intestato alla Procedura "LG Edil FM S.r.l. n. 55/2025".

La proprietà dei beni sarà trasferita all'aggiudicatario a seguito dell'integrale pagamento del prezzo oltre alle imposte ed agli oneri come sopra descritti. Restano impregiudicati i poteri di legge previsti in capo al Giudice Delegato, ai sensi del Codice della Crisi d'Impresa.

Il trasferimento della proprietà del bene in favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto notarile in data ed ora scelti di comune accordo tra l'aggiudicatario ed il Curatore.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario o del mancato versamento del prezzo nei termini previsti, esso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tal caso i beni saranno nuovamente venduti all'asta e l'aggiudicatario decaduto non potrà partecipare ai successivi esperimenti.

ART. 7 PUBBLICITÀ

Il presente Bando di gara, l'ordinanza di vendita saranno pubblicati a norma di legge sul Portale delle Vendite Pubbliche, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e astegiudiziarie.it, nonché su altri siti a discrezione del Curatore.

Il presente Regolamento di Vendita potrà essere altresì inviato a terzi soggetti a discrezione del Curatore.

Per richiedere informazioni scrivere una mail a InfoLegale@studium1912.it ovvero contattare lo studio al n° 030.3750515.

Brescia, 16 giugno 2026

Il Curatore

Avv. Pierpaolo Camadini