

TRIBUNALE DI BRESCIA
PROCEDURA n. R.G. P.U. 284-1/2026
GIUDICE RELATORE: Dott.ssa Simonetta Bruno
COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott.ssa Roberta Tegoletti

* * *

AVVISO DI SOLLECITAZIONE A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE
PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE ED EVENTUALE PROCEDURA
COMPETITIVA

Premesso che:

- Alpmac S.r.l., con sede legale in Calcinato (BS), Via Artigianato n. 2, C.F. e P.IVA n. 03724470988 (la “**Società**”), in data 11 giugno 2026 ha depositato dinanzi al Tribunale di Brescia un ricorso ai sensi degli artt. 39, 40 e 44 CCII (il “**Ricorso**”), richiedendo un termine per il deposito di uno strumento di regolazione della crisi e dell’insolvenza, iscritto al n. R.G. P.U. 284-1/2026;
- con decreto di ammissione del medesimo 11 giugno 2026 (comunicato in data 26 giugno 2026), il Tribunale di Brescia ha ammesso la Società alla procedura *ex art. 44 CCII*, nominando quale Commissario Giudiziale la Dott.ssa Roberta Tegoletti e concedendo le misure protettive del patrimonio *ex art. 54 CCII*;
- nell’ambito del percorso di valorizzazione degli *asset* non strategici di sua proprietà e in vista della predisposizione della proposta e del piano da depositarsi nell’ambito della procedura, la Società ha posto in vendita l’immobile sito nel Comune di Pinzolo, fraz. Madonna di Campiglio, Via Pradalago n. 17, Piano 4, nonché un posto auto coperto sito in Piazza Brenta Alta, Piano S2, più dettagliatamente descritti al successivo paragrafo 1 (l’“**Immobile**”);
- la Società ha ricevuto un’offerta irrevocabile di acquisto dell’Immobile da parte di un terzo (rispettivamente l’“**Offerta Vincolante**” e l’“**Offerente Originario**”);
- con istanza depositata in data 10 agosto 2026, la Società, d’intesa con il Commissario Giudiziale, ha chiesto a codesto Ill.mo Tribunale di autorizzare l’indizione della Procedura Competitiva ai sensi dell’art. 91 CCII;
- con provvedimento del 20 agosto 2026, codesto Ill.mo Tribunale ha autorizzato l’indizione della Procedura Competitiva per la cessione dell’Immobile.

* * *

Con il presente avviso viene pertanto **offerto l’acquisto dell’Immobile, con richiesta di presentare offerte migliorative rispetto all’Offerta Vincolante**. Si precisa che, avendo la Società già ricevuto l’Offerta Vincolante, l’acquisto dell’Immobile dovrà avvenire a condizioni migliorative rispetto alle condizioni dell’Offerta Vincolante di seguito descritte.

* * *

1. DESCRIZIONE DELL'OFFERTA VINCOLANTE E DELL'IMMOBILE

L'Offerente Originario si è impegnato a sottoscrivere un contratto di compravendita avente ad oggetto l'Immobile (il “**Contratto di Cessione**”), da intendersi come lotto unico cumulativo ed inscindibile.

L'Immobile è così identificato:

“**LOTTO 1-D**” composto dalle seguenti porzioni immobiliari, e precisamente:

in Comune di Pinzolo (TN)

- **APPARTAMENTO:** per il **diritto di piena proprietà** la porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato “Rainalter”, in Frazione Madonna di Campiglio, con accesso dalla Via Pradalago n. 17, identificata come segue

Partita tavolare n. 1608 II

C.C. PINZOLO (Codice: 280)

porzione materiale n.75 della particella edificiale 660 - con tutte le comproprietà, oneri, servitù, diritti e parti comuni spettanti alla porzione del condominio di cui fa parte, come riportate al Libro Fondiario, porzione di fabbricato così descritta: al piano quarto: ingresso, soggiorno-cucina con poggiolo, bagno;

il tutto attualmente identificato all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Tione di Trento, con i seguenti dati:

particella edificiale 660, sub.141, foglio 42, p.m. 75, Via M. Di Campiglio p.4, Z.C. 1, Cat. A/2, Cl. 8, cons. 2,5 vani, superf. 43 mq., R.C.Euro 522,91.

(utilità comuni: CC 280, particella 650 subalterno 219).

- **POSTO AUTO COPERTO:** per il **diritto di superficie per la durata di anni 90** (novanta) con decorrenza dal giorno 19 aprile 2000 la porzione immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Garage 3/Tre", con accesso da Piazza Brenta Alta, identificata come segue:

Partita Tavolare n. 2579 II

C.C. PINZOLO (Codice: 280)

porzione materiale n. 189 della particella edificiale 1913 con tutte le comproprietà, oneri, servitù, diritti e parti comuni spettanti alla porzione del condominio di cui fa parte, come riportate al Libro Fondiario, porzione di fabbricato così descritta: a secondo piano sottostrada: posto macchina;

il tutto attualmente identificato all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Tione di Trento, con i seguenti dati:

particella edificiale 1913, sub. 189, foglio 44, p.m. 189, Piazza Brenta Alta p.S2, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 2, cons. 13 mq., superf. 13 mq., R.C..Euro 67,81.

L'Immobile viene posto in vendita in lotto unico cumulativo ed inscindibile, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni pertinenza, accessione e accessori, ragione ed azione, servitù attive e passive e pesi inerenti.

Si segnala che il posto macchina identificato con la porzione materiale n. 189 è stato realizzato ai sensi della **Legge n. 122 del 24 marzo 1989** ed è pertanto legato da vincolo pertinenziale all'abitazione di cui alla porzione materiale n. 75 della particella edificiale 660 e pertanto non potrà essere ceduto separatamente dall'abitazione medesima.

Con l'Offerta Vincolante, l'Offerente Originario ha offerto un corrispettivo complessivo pari ad **Euro 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00)**, oltre spese notarili e relativi costi di trasferimento, con impegno a versare il saldo del prezzo e a rogitare entro e non oltre il 31 ottobre 2026, prestando la propria piena disponibilità a partecipare alla presente Procedura Competitiva. L'Offerta Vincolante è altresì corredata dal versamento di una cauzione pari ad Euro 106.000,00 (*centoseimila/00*) richiesta dagli Organi della Procedura.

La perizia, il report fotografico e la documentazione tecnica e catastale relativa al "LOTTO 1-D", documentazione parte integrante del presente avviso a cui si rimanda, sono pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito astegiudiziarie.it.

* * *

2. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere trasmesse esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata (PEC), **entro e non oltre le ore 14:30 del giorno 20 ottobre 2026**, al seguente indirizzo PEC del Notaio Dott. Achille Piccinelli Magnocavallo incaricato:

achille.piccinellimagnocavallo@postacertificata.notariato.it

L'offerta di acquisto dovrà essere redatta in lingua italiana (inclusi gli allegati), sottoscritta digitalmente dall'offerente ovvero dal suo legale rappresentante e dovrà contenere ogni elemento necessario a identificarne con certezza il contenuto ed il soggetto offerente.

Ai fini della tempestività e della validità dell'offerta, farà fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione della PEC presso la casella indicata. Le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato, ovvero trasmesse con modalità diverse da quelle espressamente previste, saranno considerate inefficaci e come non pervenute.

Le offerte di acquisto dovranno essere qualificate come irrevocabili e dovranno riguardare l'Immobile in lotto unico cumulativo ed inscindibile e quindi il "LOTTO 1-D"; le offerte non conformi a quanto sopra indicato saranno considerate inefficaci e come non pervenute.

Sono considerate migliorative, e pertanto ammissibili, tutte le offerte che propongano un prezzo

di acquisto superiore a Euro 530.000,00 (*cinquecentotrentamila/00*), importo corrispondente al corrispettivo offerto dall'Offerta Vincolante, incrementato del rilancio minimo previsto per l'eventuale asta competitiva di cui al successivo paragrafo 3, e pertanto offerte **almeno pari ad Euro 535.000,00 (*cinquecentotrentacinquemila/00*)**, oltre spese notarili e relativi costi di trasferimento.

Costituiscono inoltre elementi essenziali dell'offerta migliorativa, a pena di inammissibilità, le seguenti condizioni, da intendersi quali condizioni non deteriori rispetto all'Offerta Vincolante:

- il versamento di un acconto a titolo di caparra confirmatoria di importo **non inferiore al 20%** (venti per cento) del prezzo offerto, da corrispondersi entro la data di presentazione dell'offerta;
- il versamento del saldo prezzo contestualmente alla stipula del rogito notarile **entro il termine perentorio di 45 giorni dall'aggiudicazione**.

Qualunque soggetto giuridico, italiano o straniero, può presentare un'offerta nelle forme e con le modalità indicate nel presente avviso.

Le offerte dovranno contenere:

- a. l'indicazione delle generalità del soggetto offerente:
 - (i) se formulate da società e/o persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, indirizzo P.E.C. presso il quale eleggere domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Dovrà inoltre essere allegata una visura camerale aggiornata dell'offerente dalla quale risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente, unitamente a valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale, copia autentica di verbale di attribuzione dei poteri ovvero certificato camerale);
 - (ii) se formulata da persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, recapito telefonico dell'offerente, recapito e indirizzo P.E.C. presso il quale viene eletto domicilio per ogni comunicazione; qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile allegandola all'offerta; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - (iii) certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio (si precisa che qualora venisse allegata

un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione, sarà necessario far pervenire predetti documenti entro 3 giorni dalla data di aggiudicazione all'indirizzo pec achille.piccinellimagnocavallo@postacertificata.notariato.it con oggetto numero procedura - nome aggiudicatario - data asta).

o Per i *cittadini stranieri* è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità.

o Se il soggetto offerente è *minorenne*, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

o Se il soggetto offerente è un *interdetto*, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

- b. l'impegno irrevocabile ad acquistare l'Immobile in lotto unico cumulativo "LOTTO 1-D", con l'indicazione del prezzo offerto per la stipula del contratto di compravendita, in euro; il prezzo dovrà essere superiore ad Euro 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00), incrementato del rilancio minimo previsto per l'eventuale asta competitiva di cui al successivo paragrafo 3, e pertanto **almeno pari ad Euro 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila/00), oltre spese notarili e relativi costi di trasferimento.**
- c. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente intestazione: PU 284-1/2026 ALPEMAC S.R.L. e IBAN: IT14P0538711206000004809481 (c/c della procedura), di un importo a titolo di **cauzione** pari al **20% del prezzo offerto** indicando nella causale: PU. 284-1/2026 CAUZIONE LOTTO 1-D (APPARTAMENTO+POSTO AUTO);
Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'apertura delle buste.
Qualora il giorno fissato per l'apertura delle buste non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- d. espressa dichiarazione che trattasi di **offerta irrevocabile di acquisto.**
- e. espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e della documentazione pubblicata.
- f. ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

* * *

3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle offerte e l'esame della loro ammissibilità avranno luogo il **giorno 20 ottobre 2026, alle ore 15:30**, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive sita in via S. Zeno, 99/A, 25124 Brescia BS, a cura del Notaio Dott. Achille Piccinelli Magnocavallo.

Nel caso in cui non pervenga alcuna offerta od alcuna offerta valida, l'Immobile sarà aggiudicato, ai sensi dell'art. 91, comma 10, CCII, all'Offerente Originario che ha presentato l'Offerta Vincolante.

In caso di ricevimento di una o più offerte valide, verrà disposta una gara immediata tra gli offerenti; la gara avrà un prezzo base di partenza pari all'offerta più elevata, con rilanci minimi pari ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)** a distanza non superiore a 60 (sessanta) secondi l'uno dall'altro. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali. In caso di assenza di rilanci e di parità di offerte sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha depositato per primo l'offerta migliorativa.

Al termine della gara, le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti verranno restituite senza pagamento di interessi, mentre quelle versate dall'aggiudicatario verranno imputate in conto prezzo di cessione.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario agli impegni indicati nell'offerta, ne verrà dichiarata la decadenza con definitiva acquisizione della cauzione da parte della Società a titolo di risarcimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e l'importo delle spese relative al trasferimento del bene all'atto della sottoscrizione del rogito, nel termine perentorio di 45 giorni dall'aggiudicazione.

L'immobile è venduto a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con ogni pertinenza, accessione e accessori, ragione ed azione, servitù attive e passive e pesi inerenti, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. **Nessun risarcimento e/o indennizzo o riduzione di prezzo potrà essere preteso dall'aggiudicatario per eventuali differenze di misure o di stato.**

Alla vendita di che trattasi non si applicano le norme *ex lege* previste a garanzia di qualsivoglia genere di vizi e/o mancanza di qualità e, in ogni caso, la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo, compreso per l'eventuale esistenza di eventuali vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere (ivi compresi oneri urbanistici o conseguenti al necessario adeguamento degli impianti alle norme vigenti) anche non considerati e specificati ed anche se occulti, che in ogni caso non daranno titolo per poter ottenere risarcimento, indennità o riduzione di prezzo alcuno.

Ogni interessato alla presentazione di un'offerta potrà rivolgersi al Commissario Giudiziale, Dott.ssa Roberta Tegoletti, per consultare tutta la documentazione relativa all'Immobile, nonché per concordare eventuali accessi e sopralluoghi, il tutto previa sottoscrizione di un impegno alla riservatezza sulle informazioni così ricevute. Le richieste dovranno essere indirizzate al seguente indirizzo PEC: roberta.tegoletti@odcecbrescia.it.

* * *

4. SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

4.A) L'aggiudicazione è definitiva salvo il disposto dell'art. 217 primo comma.

4.B) Entro **45 (quarantacinque) giorni** dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre oneri e imposte di legge da versare alla data del rogito, dedotta la cauzione versata, accreditando l'importo sul conto corrente intestato alla procedura o mediante assegno circolare; **se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata.**

4.C) avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del Notaio Dott. Achille Piccinelli Magnocavallo.

5. OBBLIGHI DI RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI

Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati e/o dagli offerenti, avverrà in conformità delle disposizioni del Regolamento UE 2016/679. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti interessati e della loro riservatezza. Il titolare del trattamento sarà il Tribunale, nei confronti del quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui al menzionato Regolamento UE.

6. PUBBLICITÀ

Il Commissario provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 2) pubblicazione sul Giornale di Brescia di un annuncio sintetico della vendita che rinvii alle pagine Internet di cui al successivo punto 3);
- 3) pubblicità telematica sul sito ASTE GIUDIZIARIE aste ove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- ☐ la lettura della relazione peritale e successive integrazioni;
- ☐ l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

* * *

Tutto ciò premesso ed evidenziato, **Alpemac S.r.l.** e il **Commissario Giudiziale**

INVITANO

tutti gli interessati al presente “*Avviso di sollecitazione a presentare offerte migliorative per l’acquisto di immobile sito in Madonna di Campiglio*” a **presentare la propria migliore offerta nel rispetto delle condizioni, oneri ed impegni già indicati nel presente avviso.**

Brescia, li 03/09/2026

Alpemac S.r.l.

Dott.ssa Roberta Tegoletti in qualità di Commissario Giudiziale
