

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE

----*--*--*--*--*

Concordato Preventivo n. 21/12 – RG 133/13 – REP 774/13

VERBANO IMMOBILIARE SPA In liquidazione

con sede in Bergamo (BG) Via Maria Montessori 3

omologato con decreto in data 24/01/2013

depositato in Cancelleria in data 04/02/2013

Giudice Delegato: Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

Commissario Giudiziale: Dott. ADALBERTO BOTTAZZOLI

Liquidatore Giudiziale: Dott. MARIO PAPALIA

Comitato dei Creditori:

[REDACTED]

----*--*--*--*--*

ISTANZA INFORMATIVA

PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

Ill.mi componenti del Comitato dei Creditori:

[REDACTED]

il Sottoscritto Dott. Mario Papalia, Commercialista con Studio in Bergamo, in Via Pascoli n. 3, nominato Liquidatore Giudiziale del Concordato in epigrafe con decreto del 24/01/2013, depositato in Cancelleria in data 04/02/2013,

premess

- che, in data 24/01/2013, il Tribunale di Bergamo - Sezione Fallimentare, ha omologato il concordato preventivo della società VERBANO IMMOBILIARE SPA in liquidazione;
- che, secondo quanto previsto dall'art. 182 L.F., per procedere alla vendita di beni immobili lo Scrivente deve munirsi della relativa autorizzazione da parte del Comitato dei Creditori;
- che, la società VERBANO IMMOBILIARE SPA in liquidazione e in Concordato Preventivo, risulta essere proprietaria dei seguenti beni immobili:

➤ *Complesso immobiliare ad uso industriale e commerciale costituito da n. 3 lotti, sito a Bergamo con accesso dalla Via Montessori, 3, identificati al catasto fabbricati e terreni del predetto comune, come di seguito indicato:*

Lotto n. 1 e n. 2: composto al piano terra da negozio e da due uffici della superficie di mq 709,50 ed al piano primo da deposito merce della superficie di mq 815,00 - attualmente locato alla società Eurostyle S.r.l. unipersonale, in virtù di contratto di locazione scadente il 31/12/2017 - e da ampio deposito al piano primo, con uffici e servizi, della superficie complessiva di mq 1.262,50, attualmente sfitto e disponibile, il tutto identificato al foglio 105, mapp. 14559, sub. 701, cat. D/8, R.C. € 22.943,00.=;

Lotto n. 3: composto da ampio locale a piano terra con destinazione commercio all'ingrosso della superficie complessiva di mq 1.373,00 - attualmente locato alla società Esprinet S.p.a., in virtù di contratto di locazione scadente il 30/06/2023 ad un canone annuo indicizzato di € 110.000,00=, oltre IVA - identificato al foglio 105, Mapp. 14559, Sub. 702, cat. D/8, R.C. € 18.654,00.=;

La pertinente Perizia di Stima, redatta dal Geom. Enrico Ambrosini in data 25/06/2012 e depositata presso il Tribunale di Bergamo, in allegato al Ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentato dalla società ricorrente, ha attribuito, rispettivamente, i seguenti valori:

- Lotto 1/2: € 1.360.030,00.= / € 669.125,00.=
- Lotto 3: € 1.029.750,00.=

per un totale complessivo di **€ 3.058.905,00.=.**

- *Fabbricato ad uso abitativo con relativa autorimessa e terreni sito a Bergamo in Via Cavagnis, 7, della superficie complessiva di mq 781,20, identificato al catasto fabbricati e terreni del predetto comune al foglio 5, mapp. 657, sub. 701, cat. A/7, R.C. € 1.839,88.= e mapp. 657 sub. 702, cat. C/6, R.C € 952,90.=.*

La pertinente Perizia di Stima, redatta dal Geom. Enrico Ambrosini in data 25/06/2012 e depositata presso il Tribunale di Bergamo, in allegato al Ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentato dalla società ricorrente, ha attribuito al complesso immobiliare il valore complessivo di **€ 2.541.736,50.=;**

- che, l'udienza del 04/07/2016, fissata per il primo esperimento d'asta senza incanto, finalizzata alla vendita dei suddetti beni immobili, non ha conseguito l'effetto desiderato;
- che, a seguito del predetto tentativo d'asta, e delle conseguenti applicate riduzioni, il valore complessivo dei lotti immobiliari ammontante originariamente ad euro 5.600.641,50.=, è ora pari ad euro 4.480.513,20.=, come di seguito illustrato:
- *Complesso immobiliare ad uso industriale e commerciale sito a Bergamo con accesso dalla Via Montessori 3:*

- Lotto 1/2: € 1.088.024,00.= / € 535.300,00.=

- Lotto 3: € 823.800,00.=

posto in vendita in lotto unico per un totale complessivo di € 2.447.124,00.=.

- *Fabbricato ad uso abitativo con relativa autorimessa e terreni sito a Bergamo in Via Cavagnis 7, € 2.033.389,20.=.*

tutto ciò premesso,

il Sottoscritto

comunica

alla S.V. Ill.ma di accingersi, ottenuta l'approvazione del Comitato dei Creditori ad indire un'asta competitiva, secondo le modalità in appresso indicate, ai sensi dell'art. 107 L.F. come richiamato dall'art. 182 L.F. e dell'art. 570 e s.s. c.p.c, per la vendita dei seguenti beni immobili, come identificati, descritti e valutati nella pertinente relazione di stima redatta dal Perito Geom. Enrico Ambrosini e depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Bergamo:

➤ *Complesso immobiliare ad uso industriale e commerciale costituito da n. 3 lotti, sito a Bergamo con accesso dalla Via Montessori, 3, identificati al catasto fabbricati e terreni del predetto comune, come di seguito indicato:*

Lotto n. 1 e n. 2: composto al piano terra da negozio e da due uffici della superficie di mq 709,50 ed al piano primo da deposito merce della superficie di mq 815,00 - attualmente locato alla società Eurostyle S.r.l. unipersonale, in virtù di contratto di locazione scadente il 31/12/2017 - e da ampio deposito al piano primo, con uffici e servizi, della superficie complessiva di mq 1.262,50, attualmente sfritto e disponibile, il tutto identificato al foglio 105, mapp. 14559, sub. 701, cat. D/8, R.C. € 22.943,00.=;

Lotto n. 3: composto da ampio locale a piano terra con destinazione commercio all'ingrosso della superficie complessiva di mq 1.373,00 -

attualmente locato alla società Esprinet S.p.a., in virtù di contratto di locazione scadente il 30/06/2023 ad un canone annuo indicizzato di € 110.000,00=, oltre IVA - identificato al foglio 105, Mapp. 14559, Sub. 702, cat. D/8, R.C. € 18.654,00.=, **posto in vendita in lotto unico al prezzo base d'asta complessivo di 2.447.124,00.=.**

➤ *Fabbricato ad uso abitativo con relativa autorimessa e terreni sito a Bergamo in Via Cavagnis, 7, della superficie complessiva di mq 781,20, identificato al catasto fabbricati e terreni del predetto comune al foglio 5, mapp. 657, sub. 701, cat. A/7, R.C. € 1.839,88.= e mapp. 657 sub. 702, cat. C/6, R.C € 952,90.=, **prezzo base d'asta € 2.033.389,20.=.***

Rispettosi ossequi.

Bergamo, li 31/07/2017



Il Liquidatore Giudiziale
(Dott. Mario Papalia)

* - - * - - * - - * - - * - - *

Copia della presente Istanza viene, altresì, inviata al
Commissario Giudiziale, Dott. Adalberto Bottazzoli,

* - - * - - * - - * - - * - - *

IL COMITATO DEI CREDITORI,

• 
nte

autorizza non autorizza Firma: _____

• 


autorizza non autorizza Firma: _____

• 

autorizza non autorizza Firma: _____

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La gara d'asta avrà luogo il giorno 28/09/2017, alle ore 9,00 presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale, DOTT. MARIO PAPALIA, a Bergamo, in Via Pascoli n. 3.

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

3) Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento o sequestri conservativi solo a seguito di apposita cancellazione **a cura e spese della parte aggiudicataria.**

4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella prima parte dell'ordinanza e più precisamente:

➤ *Complesso immobiliare ad uso industriale e commerciale sito a Bergamo con accesso dalla Via Montessori, 3, costituito da n. 3 lotti, **€ 2.447.124,00.=;***

➤ *Fabbricato ad uso abitativo con relativa autorimessa e terreni sito a Bergamo in Via Cavagnis, 7: **€ 2.033.389,20.=,***

e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad **€ 10.000,00.=.**

5) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente;**

6) Il pagamento del saldo del prezzo di acquisto e degli oneri tributari, dovrà essere effettuato **entro e non oltre la stipula del rogito notarile.**

7) Gli immobili, salvo il caso, in cui siano occupati da un terzo con titolo opponibile alla procedura, saranno liberati, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cpc, a cura e spese della procedura, e, appena eseguito l'ordine, saranno consegnati dal Liquidatore Giudiziale all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario nelle forme previste dagli artt. 605 e

segg. c.p.c., provvedendo il Liquidatore Giudiziale, entro il termine massimo di 30 giorni dal deposito della presente ordinanza, eventualmente anche con l'ausilio di un legale, alla notifica dell'atto di precetto e quindi a tutti i successivi adempimenti fino all'effettiva liberazione del bene.

8) Se all'atto del pagamento del prezzo gli immobili risulteranno già liberi, la consegna all'acquirente sarà effettuata entro 10 giorni.

9) La proprietà dei beni immobili verrà trasferita all'aggiudicatario a seguito di atto di vendita che sarà stipulato presso lo Studio del Notaio Dott. Mauro Ruggiero con Studio a Bergamo in Via Rotonda Dei Mille, 3.

VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

10) Il Liquidatore Giudiziale assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare gli immobili in vendita, a fronte della pervenuta richiesta, con modalità da concordarsi all'uopo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

11) Gli interessati entro le h 12,00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti, devono depositare la cauzione (d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante assegno circolare intestato a VERBANO IMMOBILIARE SPA in liquidazione ed in concordato preventivo da allegare all'offerta di acquisto) e formulare l'offerta di acquisto, che è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con le seguenti modalità:

- l'offerente deve presentare presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale, DOTT. MARIO PAPALIA, a Bergamo in Via Pascoli, 3 una busta chiusa contenente l'offerta (oltre all'assegno circolare per l'importo della cauzione).

Sulla parte esterna della busta dovrà essere indicato, a cura dell'offerente, la data della vendita, il nome ed il numero della procedura, nonché la dicitura "Offerta irrevocabile per acquisto beni immobili C.P. VERBANO IMMOBILIARE SPA".

Sarà apposto a cura del Liquidatore Giudiziale, o suo incaricato, il nominativo della persona che deposita l'offerta, con l'indicazione della data e dell'ora della consegna. La persona che materialmente depositerà l'offerta sarà identificata con documento d'identità e codice fiscale.

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del bene o dei beni per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficienza, al prezzo minimo indicato nel punto 4) della presente istanza di vendita;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che dovrà essere effettuato entro e non oltre il rogito notarile;
- f) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro imprese, fotocopia del documento d'identità di

chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

12) Alla data fissata per l'esame delle offerte si procederà, a cura del Liquidatore Giudiziale, DOTT. MARIO PAPALIA, all'apertura delle offerte pervenute.

13) Gli offerenti presenti depositeranno le fotocopie dei rispettivi documenti d'identità e, quando l'offerente è una società, i documenti indicati al punto f) del paragrafo 11).

14) Se per l'acquisto dei medesimi beni immobili risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di 60 secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel punto 4) della presente istanza di vendita; il bene o i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

15) In caso di presenza di una sola offerta, verificati i requisiti, i beni immobili saranno immediatamente aggiudicati in via definitiva all'offerente.

16) Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.

17) L'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto.

18) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento

d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

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

PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

20) Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di cui al punto 6) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **CONCORDATO PREVENTIVO VERBANO IMMOBILIARE SPA IN LIQUIDAZIONE**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

21) Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse, oneri di aggiudicazione, intestazione, trascrizione e volturazione catastale.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, o mediante comunicazione scritta inviata al Liquidatore Giudiziale nei cinque giorni successivi.

22) Eseguita la vendita, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di ogni altro vincolo iscritti sui beni immobili ed il Notaio provvederà ad eseguire le relative formalità.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

23) La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:

a) inserimento sul sito internet www.tribunale.bergamo.it e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e

www.canaleaste.it almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie relative agli immobili, nonché nel caso di beni di valore superiore ad € 250.000,00.=, pubblicazione dell'annuncio sui portali internazionali multilingue www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it ;

b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati sul sito internet www.esecuzionigiudiziarie.it, nonché sulla rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press";

c) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nella pagina del quotidiano "L'Eco di Bergamo" di un annuncio contenente: ubicazione degli immobili, diritti reali posti in vendita, tipologia dei beni, sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero", se occupato dalla società o da terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del Liquidatore Giudiziale e, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite agli immobili;

d) qualora il valore stimato del complesso immobiliare sia superiore ad € 500.000,00.=, è autorizzata la pubblicazione di annuncio anche sulle pagine nazionali de "Il Sole 24 Ore", almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per le deliberazioni sulle offerte.

24) Copia della presente ordinanza sarà notificata dal Liquidatore Giudiziale, entro il termine di giorni 30 da oggi: ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati al passivo presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi

dell'art. 2839 cod. civ; ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili.

Il Liquidatore,

AVVERTE

- che la presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità dei beni, sicché l'alienazione degli stessi avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano al momento del trasferimento e la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- che sarà onere dell'offerente verificare preventivamente presso le competenti Autorità il possesso in capo a sé stesso dei requisiti per poter essere in grado di subentrare validamente in eventuali autorizzazioni amministrative in capo alla società, nonché di verificare in concreto l'esistenza e la stessa trasferibilità a sé di tali eventuali autorizzazioni, senza che ciò possa costituire responsabilità e/o oneri di qualsiasi natura in capo alla procedura.

Bergamo,

Il Liquidatore Giudiziale

(Dott. Mario Papalia)

