

Parte prima:

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO CATARINA S.R.L. – R.F. 293/15

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Elena Gelato (già Dr. Mauro Vitiello)

CURATORE: Dott. Sergio Maiorana

COMITATO DEI CREDITORI: Non costituito

*** * ***

IL GIUDICE DELEGATO

- Vista l'istanza con cui il Curatore chiede di procedere ad un quarto tentativo di vendita di bene immobile secondo le modalità previste dal codice di procedura civile;
- ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie una vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. cod. proc. civ.;

ORDINA

la **vendita senza incanto** della seguente unità immobiliare:

LOTTO UNICO:

appezzamenti di terreno edificabile privi di soprastanti fabbricati della superficie catastale complessiva di mq 8.988 in Galliera (prov. BO), Località San Vincenzo, Via Dante Alighieri, identificati catastalmente come di seguito:

Numero	diritti e oneri reali		quota					
01	Proprietà		1/1					
comune:	Galliera – San Vincenzo (BO)							
indirizzo:	Via Dante Alighieri							
n.	dati identificativi			dati di classamento				
	foglio	particella		qualità	classe	Sup. Mq	Redd. Dom. €	Redd. Agr. €
01	47	263		Sem.	1	189	2,40	1,27

02		47	682			Sem.	1	547	6,95	3,67
03		47	683			Sem.	1	1659	21,08	11,14
04		47	686			Sem.	1	427	5,42	2,87
05		47	687			Sem.	1	10	0,13	0,07
06		47	691			Sem.	1	1000	12,70	6,71
07		47	692			Sem.	1	1402	17,81	9,41
08		47	770			Sem.	1	145	1,84	0,97
09		47	771			Sem.	1	1595	20,26	10,71
10		47	777			Sem.	1	8	0,10	0,05
11		47	778			Sem.	1	5	0,06	0,03
12		47	779			Sem.	1	9	0,11	0,06
13		47	780			Sem.	1	37	0,47	0,25
14		47	781			Sem.	1	32	0,41	0,21
15		47	782			Sem.	1	20	0,25	0,13
16		47	783			Sem.	1	35	0,44	0,23
17		47	787			Sem.	1	19	0,24	0,13
18		47	788			Sem.	1	141	1,79	0,95
19		47	789			Sem.	1	1482	18,83	9,95
20		47	790			Sem.	1	13	0,17	0,09
21		47	791			Sem.	1	136	1,73	0,91
22		47	792			Sem.	1	77	0,98	0,52

Il prezzo offerto per tale lotto, ridotto di un quarto rispetto al precedente esperimento d'asta, non può essere inferiore ad Euro 113.484,00.= e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad Euro 3.000,00.=.

Fissa alle ore 12.00 del 9/1/2018 l'udienza avanti a sé (Palazzo di Giustizia, via Borfuro n. 11/B, terzo piano, Sezione Fallimentare, stanza del Giudice Dott.ssa Elena Gelato) per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

N.B.: le condizioni della vendita e le modalità di svolgimento del procedimento sono indicate nella parte seconda dell'ordinanza.

AVVISA

Tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al Curatore fallimentare Dott. Sergio Maiorana all'utenza n. 035-2285011 o inviando richiesta a mezzo fax al n. 035-211704, ovvero a mezzo posta elettronica all'indirizzo maiorana.s@moschenassociati.com.

Il Curatore provvederà direttamente o tramite coadiutore della procedura individuato nella società Gabetti Property Solutions Agency con sede in Milano, Via Bernardo Quaranta, n. 40, a far visitare gli immobili all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta.

Il Curatore programmerà le visite agli immobili con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

AVVISA

che gli immobili sono già liberi;

AVVISA

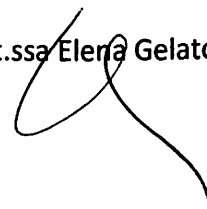
che i beni sono meglio descritti nella relazione e studio di fattibilità e nella Due Diligence a firma della società Patrigest S.p.A. a Abaco Team S.p.A., depositate in data 15 aprile 2016, che devono essere preventivamente consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica.

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate nella parte seconda dell'ordinanza.

Bergamo, 29.9.2014

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott.ssa Elena Gelato)



Parte seconda:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'area si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo e non a misura**.
- 2) L'immobile viene ceduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, successivamente al pagamento integrale del prezzo, con oneri a carico dell'aggiudicatario.
- 3) Il prezzo di vendita **non potrà essere inferiore** a quello indicato nella prima parte dell'ordinanza. **Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al 25%**, il giudice potrà, a sua discrezione, effettuare la vendita, ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita.
- 4) Gli **oneri fiscali e le spese di trasferimento** derivanti dalla vendita saranno a **carico dell'acquirente**.
- 5) Il pagamento del prezzo, degli oneri tributari e spese di trasferimento dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 45 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
- 6) La consegna all'acquirente sarà effettuata entro **dieci giorni** dal pagamento del prezzo.
- 7) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con **decreto del Giudice Delegato** a seguito dell'integrale versamento del prezzo, dell'importo dovuto per imposte e per le spese di trasferimento, e il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

- 8) Il Curatore assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli

direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la **possibilità di visitare** l'immobile in vendita, **entro 10 giorni** dalla relativa richiesta telefonica, a mezzo fax o email. Il Curatore programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto. Si precisa a tal fine che in data 8 luglio 2016 il Curatore è stato autorizzato a nominare la società Gabetti Property Solutions Agency con sede in Milano, Via Bernardo Quaranta, n. 40 quale soggetto coadiutore della Curatela nella vendita dei suddetti immobili.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

9) Gli interessati entro le ore 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 al fallimento 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 la cancelleria una busta chiusa contenete l'offerta (oltre all'assegno circolare per l'importo della cauzione), indirizzata alla cancelleria della sezione fallimentare del Tribunale di Bergamo, via Borfuro n. 11/B.

Sulla busta deve essere indicato il nome del giudice delegato, la data della vendita e il numero del fallimento. L'offerta irrevocabile, d'acquisto dovrà essere presentata su carta legale e 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 rappresentate;
- c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nella prima parte dell'ordinanza di vendita;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 45 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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 **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;**
- g) la dichiarazione di aver preso attenta visione del presente bando, nonché dei relativi allegati, e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva;
- h) la dichiarazione di aver attentamente verificato i beni e di ben conoscerne lo stato di fatto e di diritto;
- i) la dichiarazione che i beni, come identificati e descritti nel presente bando, saranno acquistati a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che eventuali difformità di qualsiasi genere, anche rispetto a quanto contenuto nelle relazioni e studi di fattibilità a firma della società Patrigest S.p.A. e Abaco Team S.p.A., depositate in data 15 aprile 2016, non potranno dar luogo a rettifiche di prezzo o richieste di danni o risarcimenti;
- j) la dichiarazione che i beni siano conformi al soddisfacimento delle finalità perseguite dall'offerente con l'acquisto.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

10) All'udienza fissata per l'esame delle offerte il Cancelliere depositerà **copia delle**

offerte e degli assegni circolari inerenti alle cauzioni, verificandone la validità in corrispondenza alle prescrizioni del bando.

La procedura competitiva e l'eventuale gara saranno svolte in lingua italiana e, pertanto, eventuali offerenti stranieri avranno l'onere di farsi assistere da un interprete di loro fiducia.

- 11) Gli offerenti presenti, ammessi alla procedura competitiva, depositeranno le **fotocopie dei rispettivi documenti d'identità** e, quando l'offerente è una società, i documenti indicati alla lettera f) del paragrafo 9).
- 12) Se per l'acquisto del medesimo bene 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 sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 13) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice potrà disporre la **vendita a favore del maggiore offerente** oppure ordinare l'**incanto**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il Giudice, se non riterrà di disporre l'incanto, potrà aggiudicare il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta**.
- 14) Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**.
- 15) 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, salvo quanto previsto dall'art. 108 legge fallimentare.
- 16) 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

17) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. Il Giudice, contestualmente all'aggiudicazione del bene, ordinerà alla cancelleria la restituzione.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

18) Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di cui al punto 5) mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore. 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.

19) Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo per spese ed oneri fiscali. La vendita è soggetta ad imposta di registro/Iva, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti al momento dell'emissione del decreto di trasferimento. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto di aggiudicazione, o mediante comunicazione scritta inviata al Curatore nei cinque giorni successivi.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

20) 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 o video relativo all'immobile, nonché pubblicazione di 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;
 - c) pubblicazione di annuncio anche sulle pagine nazionali de "Il Sole 24 Ore", almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte;
 - d) pubblicazione dell'annuncio su un quotidiano o periodico locale.
- 21) Copia della presente ordinanza, qualora ne ricorrano i presupposti, sarà notificata dal Curatore, entro il termine di giorni 30 da oggi: ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati 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 sull'immobile.
- 22) Nel caso di fallimento privo di fondi, questo giudice disporrà, previa istanza del curatore fallimentare (alla quale dovrà essere allegata l'elencazione analitica dei mezzi di pubblicità previsti con i relativi costi), l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

Bergamo, 29.9.2017

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott.ssa Elena Gelato)

