

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO DUSMET S.R.L. - N. **153/2017 R.F.**

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Margherita Molinari

**BANDO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA
DI BENI IMMOBILI AD OFFERTE SEGRETE CON EVENTUALE GARA
Ai sensi dell'Art.107 comma 2 L.f. (Legge 6 agosto 2015 n.123)
CON MODALITA' SINCRONA MISTA EX ART.2 DM 32/2015**

La scrivente Dott.ssa Margherita Molinari,

- nominato Curatore della procedura sopra emarginata;
- vista l'approvazione del programma di liquidazione *ex art. 104 ter* L.F.;

AVVISA

della vendita con modalità telematica in un unico lotto dei seguenti beni immobili di pertinenza della Procedura in epigrafe per il **giorno 19 aprile 2019 dalle ore 09:30 e segg.**, nella forma sincrona mista.

Trattasi di: villa storica risalente alla prima metà del 1800 sita a Grottaferrata (RM) Via John Fitzgerald Kennedy n. 16, avente superficie commerciale di mq 4.170 mq, costituita da fabbricato cielo-terra composto da tre livelli, con annesso parco di circa 9.000 mq, oltre fabbricato secondario, che di fatto si presenta come un villino su due livelli con scala interna.

Identificazione catastale:

- NCEU foglio 2, particella 184, sub. 501, consistenza 0, piano T-1-2;
- NCEU foglio 2, particella 183, sub. 501, consistenza 0, piano T-1-2-3-4;

Per una migliore individuazione dell'immobile e delle sue caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dal Geom. Luca Mutti di Bergamo (BG) del 20.02.2019 allegata al presente bando.

1. PROVENIENZA E GRAVAMI:

- 1.1. Le ispezioni ipotecarie effettuate dal Geom. Mutti presso l'Agenzia delle sono indicate nella perizia messa a disposizione per la consultazione.
- 1.2. Gli eventuali costi per le ispezioni ipotecarie ventennali necessarie per il trasferimento della proprietà degli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 1.3. Gli eventuali oneri, se accertati, per l'eventuale regolarizzazione delle difformità catastali tra lo stato di fatto e le schede catastali/pratiche edilizie presentate dalla società saranno a carico dell'acquirente, così come gli oneri relativi ad ogni pratica necessaria e/o utile al trasferimento degli immobili.

2. STATO DI POSSESSO e CONSEGNA IMMOBILE:

L'immobile attualmente risulta occupato senza titolo. L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al Fall. Dusmet S.r.l., sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art.560 c.p.c. a cura e spese della procedura e, non appena eseguito l'ordine, sarà consegnato all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura della procedura nelle forme di cui all'art.560 c.p.c. come modificato dalla legge 2016, entro il termine massimo di trenta (30) giorni dal deposito dell'autorizzazione di vendita quale atto conforme al programma di liquidazione.

3. VALORE:

Il valore complessivo dell'immobile è stato determinato dal Perito nominato in € **1.480.000,00** (euro un milione quattrocentottantamila/00) e la base d'asta corrisponde a tale valore.

Al fine di ricevere informazioni circa l'applicazione e la misura dell'eventuale IVA è necessario inviare una email all'indirizzo info@parva-domus.it.

4. CONDIZIONI DELLA VENDITA:

- 4.1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 4.2. la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa, a tal proposito, che la presente vendita, si deve considerare come forzata e quindi non 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- 4.3. L'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere, in futuro, nei confronti della procedura qualsiasi eccezione contestazione in ordine allo stato degli immobili;
- 4.4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi.
- 4.5. Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, gli oneri notarili, comprese le spese di cancellazione delle ipoteche e ogni ulteriore spesa necessaria a perfezionare il trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 4.6. Se il prezzo offerto fosse inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (-25%) in caso di unico offerente il Curatore potrà aggiudicare il bene

qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

5. VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

- 5.1. La procedura assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 10 giorni dalla relativa richiesta di appuntamento concordato presso la Società Parva Domus S.r.l., incaricata della promozione immobiliare e delle attività conseguenti, telefonicamente al numero 035/4284671 o a mezzo e-mail all'indirizzo info@parva-domus.it.
- 5.2. L'incaricato della procedura programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

6. MODALITA' DI VENDITA – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA:

6.1. MODALITA' DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura.

L'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto (esposizione a seguire) possono essere presentate telematicamente previo inserimento dell'offerta sul sito www.fallcoaste.it ("offerente telematico") o su supporto analogico ("offerente tradizionale"). Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico, partecipano comparando presso la sala d'aste gestita da Parva Domus, sita in Bergamo (BG), Via Borfuro n. 12/g, alla presenza del Curatore Dott.ssa Margherita Molinari e del Gestore Parva Domus.

I rilanci minimi previsti sono pari ad euro 10.000,00 (euro diecimila/00). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi. La gara sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

7. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

7.1. Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it); sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta, meglio illustrata nel manuale utente presentazione offerta telematica, consultabile dal sito internet http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

9.2 All'offerta telematica dovrà essere allegata, a pena d'inammissibilità della medesima:

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- nel caso di società, visura camerale ove si evincano i poteri del legale rappresentante; in mancanza, copia del verbale di assemblea straordinaria per l'attribuzione dei poteri, o atto equipollente. Non sarà sufficiente la sola produzione del verbale di assemblea ordinaria per il conferimento dei poteri, se non preventivamente autenticato da un notaio.

Inoltre, sempre a pena di nullità e/o inammissibilità della domanda:

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge;
- se l'offerente è minorenne o interdetto, colui che si dovrà registrare (genitore/tutore) dovrà allegare autorizzazione del giudice tutelare.

Alla domanda di partecipazione, dovrà essere altresì allegata copia dell'assegno circolare a titolo di cauzione pari al 10% come meglio di seguito precisato. La cauzione è da intendersi infruttifera di interessi e sarà restituita all'offerente non aggiudicatario dopo la chiusura del verbale di gara mediante restituzione dell'assegno. L'errata intestazione dell'assegno comporterà l'inefficacia dell'offerta.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO DI ASSISTENZA TELEFONICA GRATUITO AL NUMERO 035/4284671 Int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/18.00.

8. PRESENTAZIONE CARTACEA DELLE OFFERTE (OFFERTA TRADIZIONALE)

- 8.1. Gli interessati devono provvedere alla presentazione di offerte irrevocabili d'acquisto, indicando il bene per la quale l'offerta è proposta e il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'autorizzazione di vendita e nell'avviso di vendita, depositando presso la sala d'aste gestita dalla società Parva Domus S.r.l., Via Borfuro n. 12/g in Bergamo (BG), in busta chiusa, dalle ore 09:00 alle ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data di apertura delle buste, in busta chiusa, le loro offerte cauzionate per un decimo del prezzo offerto con assegno circolare intestato "Fall. Dusmet S.r.l. – R.F. 153/2017". Sulla busta dovranno essere indicati il nome del fallimento e il numero del lotto.
- 8.2. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa e potrà essere mandatario munito di procura speciale.
- 8.3. All'offerta dovrà essere allegata, a pena d'inammissibilità della medesima:
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
 - nel caso di società, visura camerale ove si evincano i poteri del legale rappresentante; in mancanza, copia del verbale di assemblea straordinaria per l'attribuzione dei poteri, o atto equipollente. Non sarà sufficiente la sola produzione del verbale di assemblea ordinaria per il conferimento dei poteri, se non preventivamente autenticato da un notaio.

Inoltre, sempre a pena di nullità e/o inammissibilità della domanda:

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge;
- se l'offerente è minorenne o interdetto, colui che si dovrà registrare (genitore/tutore) dovrà allegare autorizzazione del giudice tutelare.

- 8.4. Alla domanda di partecipazione, dovrà essere altresì allegata copia dell'assegno circolare a titolo di cauzione pari al 10% come meglio di seguito precisato. La cauzione è da intendersi infruttifera di interessi e sarà restituita all'offerente non aggiudicatario dopo la chiusura del verbale di gara mediante restituzione dell'assegno. L'errata intestazione dell'assegno comporterà l'inefficacia dell'offerta.
- 8.5. È possibile presentare un'offerta per sé o per persona o società da nominare; in questo caso, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, è necessario depositare, presso lo studio del Curatore in Bergamo (BG), Via Mazzini n. 4, la dichiarazione di nomina della persona o della società per la quale l'offerta è stata fatta. In caso di mancato deposito, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo all'offerente. Nelle offerte dovrà essere indicato un recapito telefonico.
- 8.6. Sulla busta verrà apposto, a cura del Curatore o suo incaricato, il nominativo della persona che deposita l'offerta, con l'indicazione della data e dell'ora della consegna dell'offerta stessa.
- 8.7. La persona che materialmente presenterà l'offerta sarà identificata con documento di identità che dovrà essere in corso di validità e codice fiscale.

9. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- 9.1. Per essere ammesso alla gara, ciascun offerente, sia telematico che tradizionale, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua dalle ore 09:00 alle ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data di apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara competitiva, tramite consegna alla Società Parva Domus S.r.l., presso la sala d'aste sita in Bergamo (BG), Via Borfuro n. 12/g, di un assegno circolare intestato a "Fall. Dusmet S.r.l. – R.F. 153/2017" unitamente a copia dell'offerta. La copia dell'assegno circolare dovrà essere allegata all'offerta. Chi presenti le offerte in modalità tradizionale dovrà inserire l'assegno circolare nella busta contenente l'offerta e la documentazione ad essa allegata. Chi presenti le offerte in modalità telematica dovrà consegnare l'assegno circolare, unitamente a copia dell'offerta, in busta chiusa. Sulla busta dovranno essere indicati il nome del fallimento e il numero del lotto.

10. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

- 10.1. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- 10.2. Nel caso in cui la cauzione sia stata prestata con versamento (bonifico) sui conti della procedura il curatore dovrà depositare al giudice delegato, la richiesta di emissione del mandato per l'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie comunicate dall'offerente non assegnatario.

11. PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI

- 11.1. Il saldo del prezzo dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato a "Fall. Dusmet S.r.l. – R.F. 153/2017", anche al netto della cauzione che verrà in quel caso trattenuta a saldo.
- 11.2. L'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente, con comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata AR) a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%, di prorogare il termine del pagamento di 3 mesi, 6 mesi, 9 mesi o 12 mesi dalla scadenza del termine massimo originario, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari, rispettivamente, al 3%, al 5%, al 7% e all' 9% del prezzo di aggiudicazione.
- 11.3. L'aggiudicatario potrà scegliere una qualsiasi delle quattro possibilità di proroga indicate al precedente punto 11.2.
- 11.4. Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine previsto ai sensi del precedente 11.1 o in base all'opzione di cui al 11.2, sarà dichiarato decaduto, e perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura, a titolo di penale.
- 11.5. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri fiscali**. L'importo sarà comunicato dal Curatore del Fall. Dusmet S.r.l. a mezzo email o PEC. 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**, chiedendo la verbalizzazione della propria richiesta.
- 11.6. L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente alla Società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta, pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre iva entro 30 giorni dall'aggiudicazione.
- 11.7. Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado** - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e **la delega** - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "Fall. Dusmet S.r.l. – R.F. 153/2017".
- 11.8. Nel caso di cui al precedente 11.7 il Curatore, nel predisporre l'informativa da sottoporre al visto degli Organi della Procedura, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep. *** e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di*

ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento”.

11.9. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

12. ATTO NOTARILE DI VENDITA:

12.1. Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato presso Studio notarile da definirsi a cura della Procedura.

12.2. Come detto, le competenze dovute al Notaio per la cancellazione delle ipoteche, per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse, oltre ad ogni altro onere necessario per il trasferimento di proprietà, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

13. CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

13.1. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato, su istanza del Curatore, ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene, limitatamente a quelle su cui lo stesso GD abbia competenza esclusiva.

13.2. La cancellazione delle ipoteche verrà effettuata a cura del Notaio con relative imposte e spese a carico dell'acquirente.

14. PUBBLICITA', INFORMAZIONE E COMUNICAZIONI:

14.1. Il presente bando di vendita è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Bergamo e sarà pubblicizzato con pubblicazione almeno 45 giorni prima della data fissata sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano Il Sole 24 Ore, Il Corriere della Sera e Il Messaggero e sui seguenti siti internet: siti www.asteavvisi.it, www.tribunale.bergamo.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it.

14.2. Nei siti internet sopra indicati verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la stima indicata nella perizia valutativa del Geom. Luca Mutti.

14.3. Il Curatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità. Il Curatore invierà copia del presente avviso di vendita ai creditori ipotecari o muniti di privilegio ai sensi dell'art. 107 comma 3. Tale adempimento verrà effettuato con comunicazione tramite mail PEC.

14.4. Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione e l'accettazione sia delle offerte ricevute che

dell'offerta finale risultante dall'eventuale gara.

14.5. Per ulteriori informazioni rivolgersi alla Società Parva Domus S.r.l., incaricata della promozione immobiliare e delle attività conseguenti, telefonicamente al numero 035/4284671 o a mezzo e-mail all'indirizzo info@parva-domus.it.

Bergamo, 12.02.2019

Il Curatore

Dott.ssa Margherita Molinari

A handwritten signature in black ink, reading "Molinari Margherita". The signature is written in a cursive, flowing style.