

23/07/2019

Tribunale civile di Bergamo

Seconda Sezione Civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori:

**Dott. Stefano Berlanda
Rag. Fabio Bombardieri
Avv. Nicola Stefanini**

* * *

ISTANZA AL GIUDICE DELEGATO E AL COMITATO DEI CREDITORI

per l'integrazione / variazione della parte del Programma di Liquidazione re-

lativa alle modalità di vendita dei beni immobili

nonché

per autorizzazione all'attivazione di ulteriore procedura competitiva, ex art.

107, 1° comma, l.f., finalizzata alla vendita di parte degli immobili ubicati in

Albino (BG) e Nembro (BG)

* * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott.ssa Maria Magri

Spett.le Comitato dei Creditori,

il sottoscritto Collegio dei curatori,

premesso che

- la società Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid., dichiarata fallita in data 11 aprile 2014, è proprietaria di un complesso immobiliare ubicato nei Comuni di Albino e Nembro;
- stante la vastità del compendio, oltre che la sua molteplice destinazione (industriale, residenziale, agricola), la sua formazione e modificazione progressiva,



realizzatasi nel corso di oltre un secolo, le innumerevoli variazioni catastali intervenute e le numerose iscrizioni ipotecarie succedutesi nel corso degli anni, i sottoscritti curatori fallimentari hanno ritenuto opportuno incaricare tre distinti professionisti cui rispettivamente affidare, tra l'altro:

- (i) la stima del complesso immobiliare, oltre che la verifica della relativa situazione urbanistica, individuando a tale proposito l'Ing. Francesco Angelucci di Bergamo;
 - (ii) l'accertamento dell'esatta consistenza, anche catastale, delle singole porzioni immobiliari di proprietà oltre che l'accertamento delle iscrizioni e/o trascrizioni di formalità pregiudizievoli sui medesimi beni intervenute nell'ultimo ventennio, individuando a tale proposito il Notaio Armando Santus di Bergamo;
 - (iii) l'accertamento circa l'occupazione delle cascine di proprietà, individuando a tale proposito l'Avv. Francesco Fontana di Bergamo;
- per il realizzo dei beni immobili di pertinenza della procedura, nel seguito descritti, sono già state effettuate tre procedure competitive, tutte andate deserte:
- o la prima, in data 15 giugno 2016, con la quale l'intero compendio immobiliare è stato posto in vendita, in unico lotto, al prezzo base fissato in euro 15.600.000,00, corrispondente al prezzo di perizia (euro 19.500.000,00), già ridotto del 20%;
 - o la seconda, in data 4 maggio 2017, con cui l'intero compendio immobiliare è stato posto in vendita, in unico lotto, al prezzo base fissato in euro 13.260.000,00, corrispondente al prezzo della prima gara ulteriormente ridotto del 15%;
 - o la terza, in data 23 marzo 2018, con la quale il complesso immobiliare è



stato posto in vendita frazionato in undici lotti, con riduzione del prezzo base di gara del 15% sul prezzo base della precedente gara, relativamente alla porzione immobiliare adibita precedentemente al fallimento ad attività industriale (lotto 1), e quindi al prezzo base di gara di euro 8.500.000,00 (a fronte di un valore di stima di euro 14.850.000,00), e con ripristino del prezzo base di complessivi euro 3.704.000,00, applicato al primo esperimento d'asta, per i restanti lotti (a fronte di un valore complessivo di stima di euro 4.650.000,00);

- in considerazione di quanto sopra i sottoscritti ritengono allo stato opportuno, anche alla luce degli approfondimenti da costoro compiuti con il perito estimatore, Ing. F. Angelucci, indire un'ulteriore procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, primo comma, L.F., relativamente ai beni immobili diversi da quelli costituenti il Lotto 1 della terza gara (questi ultimi già oggetto di tre esperimenti di vendita andati deserti, l'ultimo dei quali sulla base del valore di stima ridotto di circa il 45%), individuando nell'attuale fase un possibile interesse per i beni costituenti i lotti da 2 a 11 del terzo esperimento di vendita (Villaggio Honegger e Cascine rurali in località Piazza di Albino);
- quanto al prezzo base della quarta gara, si ritiene opportuna un'ulteriore riduzione del 25% rispetto al prezzo base della precedente gara;
- il programma di liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori, relativamente alla vendita dei beni immobili prevede: *“La vendita delle proprietà immobiliari avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F. e in particolare secondo le seguenti modalità:*
 - (i) *vendita senza incanto e con incanto avanti il Giudice Delegato c/o i curatori, e/o il notaio a tal fine designato, secondo le disposizioni del codice*



di procedura civile, anche in unico lotto, al prezzo base indicato, pari alla stima del perito, con offerte in aumento di euro 50.000,00;

- (ii) pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi secondo le convenzioni della sezione fallimentare una sola volta, ed in giorni non festivi, sulle apposite pagine dei quotidiani "L'Eco di Bergamo", "Sole24ore", "Rivista Aste Giudiziarie", oltre che sui siti web www.tribunale.bcrnago.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, e invio di una missiva ai soggetti potenzialmente interessati attraverso il servizio di Postal Target;*
- (iii) notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili ed ai creditori ipotecari";*

TUTTO CIO' PREMESSO

CHIEDONO

che il Comitato dei Creditori voglia approvare, quale parziale modifica ed integrazione del Programma di Liquidazione, che le vendite dei beni immobili, da porre in essere successivamente alla data odierna, avvengano secondo le modalità ed i criteri di seguito indicati:

- vendita dei beni immobili, in uno o più Lotti, attraverso procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dall'art. 107, primo comma l.f., e in particolare secondo le seguenti modalità;
- vendita senza incanto avanti il notaio a tal fine designato, a prezzo base non inferiore al 25% di quello posto a base della precedente procedura competitiva, con minime offerte in aumento non inferiori al 2,5% del prezzo base (con arrotondamento, anche per difetto, a 100 euro e suoi multipli);
- pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi le seguenti modalità:



- a. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti web www.tribunale.bergamo.it www.esecuzionigiudiziarie.it www.aste-annunci.it www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte nonché, qualora il prezzo base complessivo dei beni posti in vendita sia superiore ad Euro 250.000,00, pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auction-italy.com e www.auctionitaly.it.
- b. pubblicazione dell'annuncio sulla Rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press";
- c. pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), una sola volta, nelle pagine del quotidiano L'Eco di Bergamo, di un annuncio contenente: ubicazione del bene posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o da un 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 notaio incaricato della vendita, nome e recapito telefonico di almeno un curatore fallimentare, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite dell'immobile;
- d. qualora il prezzo base complessivo dei beni posti in vendita sia superiore ad Euro 500.000,00, si procederà alla pubblicazione, una sola volta, di annuncio anche sulle pagine nazionali del "Il Sole 24 Ore",



almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte;

- e. qualora vi siano beni siti in una provincia non compresa nel circondario del Tribunale di Bergamo, si procederà altresì alla pubblicazione dell'annuncio, una sola volta, su un quotidiano locale (o in assenza su un settimanale) edito in tale provincia, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte;
- g. notificazione a mezzo posta elettronica certificata, da parte dei Curatori, dell'avviso di vendita a ciascuno, ove esistenti:
 - (i) dei creditori ipotecari ammessi al passivo;
 - (ii) dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;
 - (iii) dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.;
 - (iv) dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.
- nel caso a seguito di ciascuna procedura competitiva dovessero rimanere immobili invenduti, si procederà ad ulteriori analoghe procedura competitive, con possibilità di modificare la composizione dei Lotti, con un ribasso del prezzo base non superiore al 25% rispetto a quello posto a base della precedente procedura competitiva,
- inoltre,

CHIEDONO

all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, a seguito dell'approvazione da parte del Comitato dei Creditori, nulla rilevando in ordine alla suddetta integrazione del Programma di Liquidazione, di voler



autorizzare lo scrivente Collegio dei curatori

- (i) a procedere alla vendita senza incanto, mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, primo comma, L.F., dei soli beni immobili costituenti i Lotti da 2 a 11 del terzo esperimento di vendita (Villaggio Honegger e Cascine rurali in località Piazza di Albino), al prezzo base determinato applicando una riduzione del 25% rispetto al prezzo di ciascun lotto che ha costituito la base della precedente gara; più precisamente il prezzo base della nuova procedura competitiva di vendita dei singoli lotti posti in vendita risulta essere la seguente (oltre imposte di legge):

Bene	Valore di stima	Lotto	Prezzo base d'asta	Rilancio minimo
Ex casa dei direttori	630.000,00	2	378.000,00	10.000,00
Ex case dei dipendenti: mapp. 2777	1.320.000,00	3	225.000,00	6.000,00
Ex case dei dipendenti: mapp. 666		4	285.000,00	8.000,00
Ex case dei dipendenti: mapp. 389		5	270.000,00	7.000,00
Cascina Belotti	410.000,00	6	246.000,00	7.000,00
Cascina Birolini	440.000,00	7	264.000,00	7.000,00
Cascina Spinelli	515.000,00	8	309.000,00	8.000,00
Cascina Lena	535.000,00	9	321.000,00	8.000,00
Cascina Stalla Lena	400.000,00	10	240.000,00	6.000,00
Cascina Portone Tunì	400.000,00	11	240.000,00	6.000,00
Totale	4.650.000,00		2.778.000,00	

- (ii) a dare pubblicità dell'avviso di vendita nonché a procedere alla notificazione dello stesso ai creditori ipotecari/promissari acquirenti/insinuati con privilegio speciale sull'immobile, con le modalità viste dal programma di



liquidazione come risultante dalle modifiche ed integrazioni oggetto della precedente parte della presente istanza;

- (iii) a dar corso, qualora a seguito della procedura competitiva dovessero rimanere immobili invenduti, ad ulteriori analoghe procedure competitive, aventi ad oggetto anche gli immobili ricompresi nel Lotto 1 non oggetto di vendita con la procedura oggetto della presente istanza, procedendo a comporre i relativi lotti anche in modo difforme da quelli attuali, con un ribasso del prezzo base non superiore al 25% rispetto a quello posto a base della precedente procedura competitiva.

* * * * *

E pertanto, a esitare i compendi del Fallimento di seguito individuati e descritti (con le indicazioni circa il loro 'stato' e i 'gravami' che li connotano), in forza del bando trascritto in calce a quest'istanza.

A) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

I beni posti in vendita, analiticamente identificati e descritti nella perizia di stima dell'Ing. Francesco Angelucci di Bergamo, depositata in data 15 marzo 2016, possono essere così sommariamente descritti e stimati (la numerazione è quella della suddetta perizia di stima):

3/a – Villaggio Honegger.

Il cosiddetto "Villaggio Honegger" è un insediamento residenziale costituito dai seguenti quattro edifici principali, oltre a diversi piccoli manufatti ad uso autorimesse. In passato tutti gli appartamenti che formano i fabbricati erano utilizzati da operai, dipendenti e dirigenti del Cotonificio Honegger S.p.A.

Attualmente tutte le unità immobiliari sono inutilizzate, abbandonate ed in precarie condizioni di manutenzione.



Ex casa dei direttori – Largo G. Honegger Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Largo Honegger n. 2, antico edificio di tre piani fuori terra, realizzato agli inizi del '900, costituito da due appartamenti, giardino di pertinenza e tre autorimesse.

Valore di stima

Euro 630.000,00

* * * * *

Ex case dei dipendenti - Largo G. Honegger - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Largo Honegger, antico borgo costituito da tre edifici e spazi pertinenziali, anticamente destinati ad abitazioni dei dipendenti del cotonificio, risalenti agli inizi del '900. I fabbricati sono tutti inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Insediativo “nuclei di antica formazione” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”.

Il primo fabbricato, di tre piani fuori terra, è costituito da sette appartamenti, giardino di pertinenza, un magazzino e una autorimessa.

Il secondo fabbricato, di tre piani fuori terra, è costituito da otto appartamenti, area di pertinenza e sei autorimesse.

Il terzo fabbricato, di tre piani fuori terra, è costituito da otto appartamenti, giardino di pertinenza, un locale non censito e tre autorimesse.

Valore di stima

Euro 1.320.000,00

* * * * *

3/b – Cascine rurali in località Piazzo di Albino.

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, a monte del “Villaggio Honegger”, esistono sei cascine rurali circondate da ampio terreno



agricolo e montano. Le cascine, singolarmente individuate, descritte e valutate, unitamente alla quota parte di terreno ritenuto di loro pertinenza, vengono in questo bando esitate singolarmente, e così pure il “Villaggio Honegger” di cui al lotto 3/a (nei primi due bandi d’asta, invece, le citate cascine, assieme al “Villaggio Honegger”, erano state inserite nell’unico lotto, comprensivo anche dei restanti immobili a destinazione industriale-commerciale, in quanto urbanisticamente legate tra loro nell’ambito del Piano di Trasformazione AT1a, previsto dal vigente PGT, in fase di revisione, del quale meglio si dirà in seguito).

* * * * *

1) Fabbricato rurale – ex cascina “BELOTTI” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di due piani fuori terra denominato “ex cascina Belotti”, posto alle spalle del “Villaggio Honegger”, accessibile dalla Via Achille Grandi, strada carrabile fino al limite della proprietà.

Valore di stima Euro 410.000,00

* * * * *

2) Fabbricato rurale – ex cascina “BIROLINI” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Birolini”, posto lungo la Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco agevole.

Valore di stima Euro 440.000,00

* * * * *

3) Fabbricato rurale – ex cascina “SPINELLI” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Spinelli”, situata a



monte della “ex cascina Birolini” e quindi anch’esso accessibile dalla Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco agevole.

Valore di stima Euro 515.000,00

* * * * *

4) Fabbricato rurale – ex cascina “LENA” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Lena”, raggiungibile dalla Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco agevole.

Valore di stima Euro 535.000,00

* * * * *

5) Fabbricato rurale - ex “STALLA LENA” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di due piani fuori terra denominato “ex stalla Lena”, posto nelle vicinanze della “ex cascina Spinelli”, raggiungibile solo a piedi o con mezzi agricoli attraverso una strada-sentiero sterrata che si dirama dalla Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco agevole.

Valore di stima Euro 400.000,00

* * * * *

6) Fabbricato rurale – ex “PORTONE TUNI” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex Portone Tuni”, posto nella parte bassa della collina.

Valore di stima Euro 400.000,00

* * * * *



Situazione urbanistica

Stante la complessità della situazione urbanistica relativa alle diverse componenti del complesso immobiliare oggetto di vendita, si rinvia all'analitica illustrazione contenuta nella perizia dell'Ing. Francesco Angelucci di Bergamo.

In questa sede va precisato che il complesso immobiliare dianzi descritto (ad eccezione delle aree di modesto valore definite in seguito quali 'reliquati') è inserito nell'Ambito di Trasformazione AT1, denominato "Piazzo", che prevede la presentazione di un Piano Attuativo unitario per due comparti di intervento: AT1a – Residenza e AT1b – Produttivo.

In data 5/6 luglio 2017, gli scriventi Curatori hanno invocato, con comunicazione ritualmente formalizzata al Comune di Albino, lo <svincolo> di tutti gli immobili facenti parte del citato Ambito di Trasformazione dagli obblighi urbanistici inseriti nel vigente PGT: come risulta dalla predetta richiesta di variante che è a disposizione degli interessati.

Il Consiglio Comunale di Albino, con deliberazione del 7 dicembre 2018, n. 69, ha adottato la variante n. 4 al PGT, ex art. 13 Legge Regionale n. 12/2005, con la quale tutti gli immobili a destinazione residenziale in località Piazzo sono stati svincolati dall'ambito di trasformazione AT1a.

Più in particolare, si rileva che la citata variante n. 4, quando approvata, comporterà l'eliminazione dell'edificabilità sull'area di cui al mappale n. 635 (originariamente prevista dall'ambito di trasformazione AT1a); e, poi, che i beni (terreni e fabbricati) oggetto di cessione gratuita al Comune (come originariamente previsto dall'ambito di trasformazione AT1a) resteranno tutti nella piena disponibilità della procedura.

Alla luce di quanto sopra esposto, e previa specifica autorizzazione del Comitato dei creditori, l'intera proprietà immobiliare è stata suddivisa in n. 11 lotti, di seguito



dettagliati, da porre in vendita separatamente.

* * * * *

Nell'intento di garantire il buon esito della procedura competitiva, gli scriventi segnalano che gli offerenti interessati sono invitati a compulsare preventivamente l'Amministrazione comunale di Albino, per verificare, in relazione a ciascuno dei lotti oggetto di esitazione, gli specifici gradi di intervento edilizio e urbanistico previsti dalla normativa vigente, nonché le possibili (ulteriori e diverse) valorizzazioni dei compendi oggetto di questo bando ottenibili dall'Amministrazione Comunale di Albino (anche nel contesto della richiesta di variante formulata dai Curatori il 5/6 luglio 2017 e dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018). Quanto al bando di gara, esso verrà pubblicizzato con le modalità stabilite dal Tribunale di Bergamo con la circolare operativa n. 1/2016.

* * * * *

B) ACCERTAMENTO DELLE ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI DI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI INTERVENUTE NELL'ULTIMO VENTENNIO. Come analiticamente identificato e descritto nella dichiarazione notarile redatta dal Notaio Armando Santus di Bergamo, depositata in data 15 marzo 2016 e cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento, il complesso immobiliare messo in vendita risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 3 giugno 2000 ai nn 21861/5588 a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A.", per Euro 7.200.000,00, a garanzia di un finanziamento dell'importo di Euro 3.600.000,00), a margine della quale sono stati rilevati annotamenti;
- b) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 3 gennaio 2002 ai nn 225/64 a



favore di “BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.”, per Euro 9.038.750,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 5.165.000,00), a margine della quale sono stati rilevati annotamenti;

- c) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 26 aprile 2005 ai nn 21947/5612 a favore di “UNICREDIT BANCA D’IMPRESA S.P.A.”, per Euro 2.500.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 1.250.000,00), a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
- d) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 27 settembre 2006 ai nn 58739/14416 a favore di “UNICREDIT BANCA D’IMPRESA S.P.A.”, per Euro 12.000.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 6.000.000,00), a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
- e) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 3 agosto 2007 ai nn 51948/13593 a favore di “BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.”, per Euro 8.750.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 5.000.000,00), a margine della quale sono stati rilevati annotamenti;
- f) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 24 gennaio 2008 ai nn 5361/952 a favore di “BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A.”, per Euro 19.800.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 11.000.000,00), a margine della quale sono stati rilevati annotamenti;
- g) ipoteche volontarie in pari grado iscritte a Bergamo in data 23 gennaio 2009:
 - 1. ai nn 4009/569 a favore di “CREDITO VALTELLINESE SOCIETA’ COOPERATIVA”, per Euro 480.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 280.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;



2. ai nn 4009/570 a favore di “INTESA S.P.A.”, per Euro 900.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 535.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
3. ai nn 4009/571 a favore di “UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.”, per Euro 1.500.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 899.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
4. ai nn 4009/572 a favore di “BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.”, per Euro 360.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 206.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti
5. ai nn 4009/573 a favore di “BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.”, per Euro 420.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 267.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
6. ai nn 4009/574 a favore di “CREDITO BERGAMASCO S.P.A.”, per Euro 420.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 235.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
7. ai nn 4009/575 a favore di “BANCA DI BERGAMO S.P.A.”, per Euro 1.020.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 597.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
8. ai nn 4009/576 a favore di “BANCA MONTE DEI PASCHI DI



SIENA S.P.A.”, per Euro 900.000,00, a garanzia di un finanziamento dell'importo di Euro 542.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;

- h) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 febbraio 2009 ai nn. 8535/1395 a favore di “CREDITO BERGAMASCO S.P.A.”, per Euro 1.181.250,00, a garanzia di un finanziamento dell'importo di Euro 1.181.250,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
- i) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 febbraio 2009 ai nn. 8536/1396 a favore di “MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.”, per Euro 3.515.064,00, a garanzia di un finanziamento dell'importo di Euro 2.008.608,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
- l) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 febbraio 2009 ai nn. 8537/1397 a favore di “MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.”, per Euro 8.750.000,00, a garanzia di un finanziamento dell'importo di Euro 5.000.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
- m) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 febbraio 2009 ai nn. 8538/1398 a favore di “BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A.”, per Euro 11.000.000,00, a garanzia di un finanziamento dell'importo di Euro 11.000.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;
- n) ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 2 agosto 2010 ai nn. 43363/8406 a favore dei signori [REDACTED] a garanzia di un debito di Euro 672.948,13;
- o) domanda giudiziale per accertamento di diritti reali di cui al provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 2 aprile 2013 n. 3974, trascritta a Bergamo in data 19 febbraio 2014 ai nn. 6421/4740 (relativa a bene non oggetto di



vendita);

- p) sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 11 aprile 2014 n. 152, trascritta a Bergamo in data 5 maggio 2014 ai nn. 16077/11786.

* * * * *

C) ACCERTAMENTO CIRCA L'ESISTENZA DI SOGGETTI TERZI CHE OCCUPANO LE CASCINE DI PROPRIETA' E ALTRI FONDI E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEGLI STESSI.

Come già detto in precedenza, considerata la formazione e modificazione progressiva del complesso immobiliare, realizzatasi nel corso di oltre un secolo, si è ritenuto necessario procedere ad un'attenta verifica della situazione relativa all'occupazione delle sei cascine di proprietà, oltre che dei connessi terreni.

Come analiticamente descritto nella relazione redatta dall'Avv. Francesco Fontana di Bergamo, depositata in data 16 marzo 2016, la situazione relativa all'occupazione delle sei cascine di proprietà può essere così riassunta:

1. Ex cascina "Belotti".

Una porzione del mappale n. 675 di N.C.T. pertinenziale alla cascina Belotti risulta tutt'ora occupata da persona fisica, anche con la realizzazione di piccoli manufatti amovibili, quali sponde di contenimento del terreno, staccionate, copertura del manto erboso ed altro. Invece, il mappale n. 673 di N.C.T., pertinenziale alla cascina Belotti, in passato è stato occupato da persona fisica che lo ha destinato a orto.

2. Ex cascina "Biolini".

Una parte del mappale n. 635 di N.C.T. del Comune Censuario di Albino (rientrante nell'area di pertinenza del compendio immobiliare denominato "*ex Cascina Birolini*") risulta occupato da persone fisiche che vi coltivano ortaggi e piante da frutto,



mettendo a dimora piccoli manufatti (in principalità tettoie e capanni) e recinzioni parziali, costituite perlopiù da siepi.

3. Ex cascina “Spinelli”.

Libera da persone.

4. Ex cascina “Lena”.

Una porzione – composta da due stanze al piano terra (destinate a deposito) e da alcune stanze al piano primo (piccolo soggiorno, cucina, bagno e camera da letto) - del plesso immobiliare denominato “Cascina Lena”, è tutt’ora occupata da persona fisica classe 1924, ivi residente, a suo dire, dal 18 ottobre 1952.

5. Ex cascina “stalla Lena”.

Libera da persone.

6. Ex cascina “Portone Tunì”.

Libera da persone.

7. Si precisa, infine, che: **(i)** il mappale n. 1448 di N.C.T. del Comune di Albino - Censuario Desenzano, risulta attualmente occupato da società commerciale; **(ii)** le aree di cui i mappali nn. 5434 e 5437 di N.C.T. del Comune Censuario di Albino sono attualmente destinati a strada privata a uso pubblico, denominata via Talpino; **(iii)** i mappali nn. 6267 e 6269 di N.C.T. del Comune Censuario di Albino sono attualmente destinati a area di parcheggio e manovra latistante la Strada Provinciale n. 35.

* * *

In considerazione di quanto sopra esposto, il collegio dei curatori sottopone alla S.V. Ill.ma la presente istanza chiedendo, altresì, che voglia nominare il Notaio Armando Santus di Bergamo, con studio in Via Divisione Julia n. 7, quale professionista incaricato della vendita, mediante procedura competitiva, sia di quella oggetto della



presente istanza che di quelle successive.

Seguono:

1. avviso di vendita;
2. approvazione da parte del Comitato dei Creditori dell'integrazione del Programma di Liquidazione;
3. approvazione da parte del Comitato dei Creditori alla vendita mediante procedure competitive dei lotti da 2 a 11.

Con osservanza.

Bergamo, 9 luglio 2019

Il Collegio dei curatori

(Dott. Stefano Berlanda)

(Rag. Fabio Bombardieri)

(Avv. Nicola Stefanini)

Tribunale di Bergamo

Seconda Sezione Civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori:

**Dott. Stefano Berlanda
Rag. Fabio Bombardieri
Avv. Nicola Stefanini**

* * *

PARTE PRIMA.

Sono posti in vendita, in Comune di Albino (BG) e Nembro (BG), i seguenti lotti di beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di seguito sommariamente descritti, meglio individuati nella perizia estimativo dell'Ing. Francesco Angelucci di Bergamo.

LOTTO N. 2.

EX CASA DEI DIRETTORI – Largo Honegger - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Largo Honegger n. 2, antico edificio di tre piani fuori terra, realizzato agli inizi del '900, costituito da due appartamenti, giardino di pertinenza e tre autorimesse e meglio identificato al foglio n. 10 del N.C.E.U. con i seguenti mappali:

n. 392/1 e 397/4, Largo G. Honegger n. 18, p.T-1-2, cat. A/7, cl. 2, vani 10, RC€ 929,62;

n. 392/2, Largo G. Honegger n. 18, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 13, RC€ 24,17;

n. 397/3 e 3420/1, Largo G. Honegger n. 17, p.T-1-2, cat. A/7, cl. 2, vani 10, RC€ 929,62;

n. 3419, Largo G. Honegger n. 17, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 19, RC€ 35,33;



n. 3420/2, Largo G. Honegger n. 17, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 13, RC€ 24,17.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo", ed è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018. L'edificio è classificato di interesse storico ambientale, è descritto e documentato con la scheda n. 271 in cui risulta l'uso prevalente di residenza, l'epoca di costruzione 1890 e il grado di intervento risanamento conservativo (grado 2).

Sulla superficie fondiaria dei terreni, che misura circa m² 1.700,00, insistono un corpo di fabbrica ad uso abitazione di due piani fuori terra oltre ad un sottotetto praticabile e tre piccoli rustici adibiti ad autorimesse e ripostigli.

L'edificio principale, meglio descritto nella relazione peritale dell'Ing. Francesco Angelucci, occupa una superficie coperta di circa m² 240 con una SIp di circa m² 840 ed è formato da due appartamenti, disimpegni e cantine; trattasi di un vecchio edificio in mediocri condizioni, disabitato dal 2011, attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO DUE ammonta ad euro 378.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 10.000,00.

* * * * *

LOTTO N. 3.

Ex casa dei dipendenti – Mappale n. 2777



Fabbricato di tre piani fuori terra formato da sette appartamenti, giardino di pertinenza, un magazzino e una autorimessa; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 29:

- n. 2777/1, Largo G. Honegger n. 4, p.T, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, RC€ 284,05;
- n. 2777/2, Largo G. Honegger n. 4, p.T, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46;
- n. 2777/3, Largo G. Honegger n. 3, p.T, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46;
- n. 2777/4, Largo G. Honegger n. 2, p.T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 7,0, RC€ 469,98;
- n. 2777/5, Largo G. Honegger n. 4, p.1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, RC€ 284,05;
- n. 2777/6, Largo G. Honegger n. 4, p.1, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46;
- n. 2777/7, Largo G. Honegger n. 3, p.1, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46;
- n. 2777/8, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/7, cl. U, m². 21, RC€ 33,62;
- n. 6273, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 15, RC€ 27,89.

Il lotto è completato da un appezzamento di terreno posto ad Ovest, identificato al N.C.T., foglio 29, con il mappale n. 665 di are 9,30.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo", ed è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018. Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 770, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia, meglio descritto nella relazione peritale.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO TRE ammonta ad euro 225.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro



6.000,00.

* * * * *

LOTTO N. 4.

Ex casa dei dipendenti – Mappale n. 666

Fabbricato di tre piani fuori terra formato da otto appartamenti, area di pertinenza e sei autorimesse; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 10:

- n. 666/12, Largo G. Honegger n. 9, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 666/13, Largo G. Honegger n. 9, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 666/14, Largo G. Honegger n. 8, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 666/15, Largo G. Honegger n. 7, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 666/16, Largo G. Honegger n. 6, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 666/17, Largo G. Honegger n. 6, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 666/18, Largo G. Honegger n. 5, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 666/19, Largo G. Honegger n. 5, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 6272/1, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 10, RC€ 18,59;
- n. 6272/2, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 10, RC€ 18,59;
- n. 6272/3, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 11, RC€ 20,45;
- n. 6272/4, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 10, RC€ 18,59;
- n. 6272/5, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 10, RC€ 18,59;
- n. 6272/6, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 10, RC€ 18,59.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo", ed è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7



dicembre 2018. Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 1.100, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia, meglio descritto nella relazione peritale.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO QUATTRO ammonta ad euro 285.000,00
e, in caso di gara per pluralità di offerenti, **ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 8.000,00.**

* * * * *

LOTTO N. 5.

Ex case dei dipendenti – Mappale n. 389

Fabbricato di tre piani fuori terra formato da otto appartamenti, giardino di pertinenza, un locale non censito e tre autorimesse; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 10

- n. 389/9, Largo G. Honegger n. 16, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 389/10, Largo G. Honegger n. 15, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 389/11, Largo G. Honegger n. 15, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 389/12, Largo G. Honegger n. 14, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 389/13, Largo G. Honegger n. 13, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 389/14, Largo G. Honegger n. 12, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 389/15, Largo G. Honegger n. 11, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 389/16, Largo G. Honegger n. 10, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;
- n. 389/17, Largo G. Honegger sn, p.T, area urbana di m² 134;
- n. 6270/1, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 15, RC€ 27,89;
- n. 6270/2, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 22, RC€ 40,90;



n. 6271, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 15, RC€ 27,89.

Il lotto è completato da un appezzamento di terreno posto a Sud, meglio identificato al N.C.T., foglio 10, con il mappale n. 3113 di are 1,55.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo", ed è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018. Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 1.050, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia, meglio descritto nella relazione peritale.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO CINQUE ammonta ad euro 270.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 7.000,00.

* * * * *

LOTTO N. 6.

Fabbricato rurale – Ex cascina "BELOTTI" - Località Piazzo - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vecchio fabbricato rurale di due piani fuori terra denominato "ex cascina Belotti", censito al foglio n. 10 del N.C.E.U. con il mappale n. 674, Via Piazzo sn, p.T-1, cat. A/3, cl. 1, vani 11,0, RC€ 534,02.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 28.540 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 9, mappale n. 684, sem. arb., cl. 1, are 98,00, RDE. 45,55, RA€. 50,61;



fig. 9, mappale n. 685, bosco ceduo, cl. 3, are 09,40, RD€. 1,21, RA€. 0,15;
fig. 10, mappale n. 675, sem. arb., cl. 1, are 09,50, RD€. 4,42, RA€. 4,91;
fig. 10, mappale n. 676, prato, cl. 1, are 21,00, RD€. 7,59, RA€. 8,13;
fig. 10, mappale n. 672, sem. arb., cl. 1, are 58,10, RD€. 27,10, RA€. 30,01;
fig. 10, mappale n. 673, sem. arb., cl. 1, are 01,80, RD€. 0,84, RA€. 0,93;
fig. 10, mappale n. 664, seminativo, cl. 1, are 36,20, RD€. 16,83, RA€. 18,70;
fig. 7, mappale n. 681, sem. arb., cl. 1, are 20,40, RD€. 9,48, RA€. 10,54;
fig. 7, mappale n. 3114, sem. arb., cl. 1, are 31,00, RD€. 14,41, RA€. 16,01.

Parte dei terreni di cui alle particelle nn. 684, 672, 676 sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità a seguito del deposito del progetto definitivo della “Nuova viabilità del tempo libero a Piazza” – CUP I84H16000120004 – il cui procedimento è stato comunicato in data 03.10.2017.

Il fabbricato e i terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazza”. Anche questo compendio immobiliare è oggetto dell’istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell’avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

L’edificio è inoltre classificato di interesse storico ambientale, è descritto e documentato con la scheda n. 209 dalla quale emerge l’uso prevalente di residenza e il grado di intervento 4 che prevede il risanamento conservativo con adeguamento facciate. Trattasi di un vecchio edificio rurale risalente al XVII secolo avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 524, in mediocri condizioni di manutenzione, abitato sino a pochi anni fa, oggi inutilizzato, da ritenersi comunque non



abitabile in quanto necessita opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO SEI ammonta ad euro 246.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 7.000,00.

* * * * *

LOTTO N. 7.

Fabbricato rurale – Ex cascina “BIROLINI” - Località Piazzo - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Birolini”, censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 634, Via Piazzo sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 12,5, RC€ 497,09.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 34.225 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 1992, vigneto, cl. U, are 164,35, RD€. 72,15, RA€. 42,44;

fg. 7, mappale n. 6209, vigneto, cl. U, are 05,00, RD€. 2,19, RA€. 1,29;

fg. 7, mappale n. 639, seminativo, cl. 1, are 20,40, RD€. 9,48, RA€. 10,54;

fg. 7, mappale n. 638, sem. arb., cl. 1, are 11,30, RD€. 5,25, RA€. 5,84;

fg. 7, mappale n. 635, sem. arb., cl. 1, are 119,50, RD€. 55,54, RA€. 61,72;

fg. 7, mappale n. 679, sem. arb., cl. 1, are 21,70, RD€. 10,09, RA€. 11,21.

I terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazzo”, in relazione al quale i Curatori hanno formulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017; e il Comune di Albino ha disposto l’adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.



Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l’edificio è classificato di interesse storico ambientale ed è descritto e documentato con la scheda n. 208 in cui risulta l’uso prevalente agricolo, il grado di intervento risanamento conservativo con adeguamento facciate (grado 4) e la nuova destinazione di residenza. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 538, risalente al XVIII secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia.

Anche questo compendio immobiliare è oggetto dell’istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell’avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Il prezzo base d’asta per il LOTTO SETTE ammonta ad euro 264.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 7.000,00.

* * * * *

LOTTO N. 8.

Fabbricato rurale – Ex cascina “SPINELLI” - Località Piazzo - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Spinelli”, censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 632, Via Piazzo sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 8,0, RC€ 318,14.



Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 107.595 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 714, bosco ceduo, cl. 3, are 65,50, RD€. 8,46, RA€. 1,01;

fg. 6, mappale n. 715, bosco ceduo, cl. 3, are 42,50, RD€. 5,49, RA€. 0,66;

fg. 6, mappale n. 701, pascolo, cl. 2, are 214,80, RD€. 17,75, RA€. 5,55;

fg. 6, mappale n. 630, bosco ceduo, cl. 2, are 449,00, RD€. 81,16, RA€. 6,96;

fg. 6, mappale n. 415, bosco ceduo, cl. 2, are 42,00, RD€. 7,59, RA€. 0,65;

fg. 6, mappale n. 700, sem. arb., cl. 1, are 01,30, RD€. 0,60, RA€. 0,67;

fg. 6, mappale n. 2545, inc. prod., cl. U, are 164,00, RD€. 4,23, RA€. 2,54;

fg. 6, mappale n. 631, vigneto, cl. U, are 96,85, RD€. 42,52, RA€. 25,01.

Per alcuni terreni (mappali nn. 701, 415, 700 e parte dei mappali nn. 2545 e 631), inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi”, facenti parte dell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazzo”, i Curatori hanno formulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017. E il Comune ha adottato la variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Per i terreni (mappali nn. 714, 715, 630 e parte dei mappali nn. 2545 e 631), anch’essi inseriti nel perimetro dell’ambito di trasformazione AT1a, il P.G.T. del Comune di Albino, Sistema Ambientale, prevede destinazioni A1 – aree rurali, A2 - aree del paesaggio agrario tradizionali e A3 – aree prevalentemente boscate con un’ampia area non soggetta a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l’edificio è classificato di interesse storico ambientale ed è descritto e documentato con la scheda n. 207 in cui risulta il grado di intervento



risanamento conservativo (grado 2) e la destinazione di residenza. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 494, risalente al XVI secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia.

Anche questo compendio immobiliare è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO OTTO ammonta ad euro 309.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 8.000,00.

* * * * *

LOTTO N. 9.

Fabbricato rurale – Ex cascina “LENA” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Lena”, censito al foglio n. 9 del N.C.E.U. con il mappale n. 690, Via Piazza sn, p.T-1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 12,0, RC€ 582,56.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 40.020 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 9, mappale n. 866, prato, cl. 2, are 09,30, RD€. 2,64, RA€. 3,36;

fg. 9, mappale n. 867, bosco ceduo, cl. 1, are 26,80, RD€. 7,61, RA€. 0,83;

fg. 9, mappale n. 695, sem. arb., cl. 1, are 38,00, RD€. 17,66, RA€. 19,63;

fg. 9, mappale n. 678, bosco ceduo, cl. 1, are 11,60, RD€. 3,29, RA€. 0,36;



fg. 6, mappale n. 691, seminativo, cl. 1, are 03,10, RDE. 1,44, RA€. 1,60;
fg. 9, mappale n. 692, sem. arb., cl. 1, are 104,80, RDE. 48,71, RA€. 54,12;
fg. 9, mappale n. 694, bosco ceduo, cl. 1, are 17,40, RDE. 4,94, RA€. 0,54;
fg. 9, mappale n. 686, vigneto, cl. U, are 28,00, RDE. 12,29, RA€. 7,23;
fg. 6-9, mappale n. 687, sem. arb., cl. 1, are 128,70, RDE. 59,82, RA€. 66,47;
fg. 6, mappale n. 689, seminativo, cl. 1, are 17,30, RDE. 8,04, RA€. 8,93;
fg. 6, mappale n. 405, prato arb., cl. 1, are 15,20, RDE. 4,32, RA€. 4,71.

Parte dei terreni di cui alle particelle nn. 695, 692, 694, 687, 686 sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità a seguito del deposito del progetto definitivo della “Nuova viabilità del tempo libero a Piazzo” – CUP I84H16000120004 – il cui procedimento è stato comunicato il 03.10.2017.

Il fabbricato e i terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazzo”, in relazione al quale i Curatori hanno formulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017, e il Comune di Albino ha adottato la variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018. L’edificio è classificato di interesse storico ambientale ed è descritto e documentato con la scheda n. 211 in cui risulta l’uso prevalente di residenza e il grado 3 di intervento di risanamento conservativo esterno. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in non buone condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 665, risalente al XVII secolo, parzialmente ristrutturato negli anni ’60, attualmente abitato, da ritenersi comunque non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia.

Anche questo compendio immobiliare è oggetto dell’istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione



degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO NOVE ammonta ad euro 321.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 8.000,00.

* * * * *

LOTTO N. 10.

Fabbricato rurale – Ex “STALLA LENA” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di due piani fuori terra denominato “ex stalla Lena”, censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 704, Via Piazza sn, p.T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 7,0, RC€ 278,37.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 129.925 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 711, pascolo, cl. 2, are 88,00, RD€. 7,27, RA€. 2,27;

fg. 6, mappale n. 418, pascolo, cl. 2, are 86,00, RD€. 7,11, RA€. 2,22;

fg. 6, mappale n. 860, pascolo, cl. 2, are 255,80, RD€. 21,14, RA€. 6,61;

fg. 6, mappale n. 710, bosco ceduo, cl. 3, are 281,10, RD€. 36,29, RA€. 4,36;

fg. 6, mappale n. 1998, cast. frutto, cl. U, are 48,00, RD€. 7,44, RA€. 1,98;

fg. 6, mappale n. 702, sem. arb., cl. 1, are 91,35, RD€. 42,46, RA€. 47,18;

fg. 6, mappale n. 705, sem. arb., cl. 1, are 35,60, RD€. 16,55, RA€. 18,39;

fg. 6, mappale n. 708, seminativo, cl. 1, are 30,30, RD€. 14,08, RA€. 15,65;

fg. 6, mappale n. 709, bosco ceduo, cl. 3, are 93,40, RD€. 12,06, RA€. 1,45;

fg. 6, mappale n. 409, sem. arb., cl. 1, are 52,80, RD€. 24,54, RA€. 27,27;

fg. 6, mappale n. 697, seminativo, cl. 1, are 42,00, RD€. 19,52, RA€. 21,69;



fg. 6, mappale n. 698, bosco ceduo, cl. 3, are 14,00, RD€. 1,81, RA€. 0,22;

fg. 6, mappale n. 699, prato, cl. 1, are 15,80, RD€. 5,71, RA€. 6,12;

fg. 6, mappale n. 1996, bosco ceduo, cl. 1, are 15,50, RD€. 4,40, RA€. 0,48;

fg. 9, mappale n. 696, bosco ceduo, cl. 3, are 45,20, RD€. 5,84, RA€. 0,70;

fg. 9, mappale n. 551, pascolo, cl. 2, are 30,40, RD€. 2,51, RA€. 0,79;

fg. 9, mappale n. 863, pascolo, cl. 2, are 39,20, RD€. 3,24, RA€. 1,01;

fg. 9, mappale n. 865, seminativo, cl. 1, are 16,80, RD€. 7,81, RA€. 8,68;

fg. 9, mappale n. 2024, bosco ceduo, cl. 2, are 18,00, RD€. 3,25, RA€. 0,28.

I suddetti terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazzo”, in relazione al quale i Curatori hanno formulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017; e il Comune ha adottato la variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Parte dei mappali nn. 702, 705 e 698 individuati dal P.G.T. come area di pertinenza della cascina ed inseriti nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali”; i terreni identificati dai mappali nn. 711 e 418 non sono, invece, inseriti nel perimetro dell’ambito di trasformazione AT1a, e per essi il P.G.T. del Comune di Albino, Sistema Ambientale, prevede destinazioni A1 – aree rurali e A3 – aree prevalentemente boscate.

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), terreni posti in Località Monte Cerete, sul fianco della montagna, di complessivi m² 57.400 catastali, censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 4, mappale n. 541, bosco ceduo, cl. 3, are 159,20, RD€. 20,55, RA€. 2,47;

fg. 4, mappale n. 730, pascolo, cl. 2, are 70,90, RD€. 5,86, RA€. 1,83;

fg. 6, mappale n. 736, pascolo, cl. 2, are 124,20, RD€. 10,26, RA€. 3,21;



fig. 6, mappale n. 742, pascolo, cl. 2, are 45,80, RD€. 3,78, RA€. 1,18;

fig. 4, mappale n. 807, bosco ceduo, cl. 3, are 142,80, RD€. 18,44, RA€. 2,21;

fig. 4, mappale n. 843, pascolo, cl. 2, are 31,10, RD€. 2,57, RA€. 0,80.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l’edificio, nonostante sia classificato di interesse storico ambientale, non risulta descritto e documentato da alcuna scheda. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni e parzialmente crollato, risalente al XVII secolo, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 330, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di ristrutturazione edilizia, rinforzi strutturali e rifacimento di tutti gli impianti.

Anche questo compendio immobiliare è oggetto dell’istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché della avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Il prezzo base d’asta per il LOTTO DIECI ammonta ad euro 240.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 6.000,00.

* * * * *

LOTTO N. 11.

Fabbricato rurale – Ex “PORTONE TUNI” - Località Piazzo - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex Portone Tunì”, censito al foglio n. 10 del N.C.E.U. con il mappale n. 885, Via Piazzo sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl.



2, vani 7,0, RCE 278,37.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1 denominato “Piazzo”. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 632, parzialmente incendiato, risalente al XVII secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di ristrutturazione edilizia, rinforzi strutturali e rifacimento di tutti gli impianti.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 28.910 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 10, mappale n. 883, bosco ceduo, cl. 3, are 11,90, RDE. 1,54, RA€. 0,18;

fg. 10, mappale n. 886, sem. arb., cl. 1, are 02,20, RDE. 1,02, RA€. 1,14;

fg. 10, mappale n. 887, bosco ceduo, cl. 3, are 10,30, RDE. 1,33, RA€. 0,16;

fg. 10, mappale n. 882, sem. arb., cl. 1, are 163,10, RDE. 75,81, RA€. 84,23;

fg. 10, mappale n. 889, prato, cl. 2, are 12,80, RDE. 3,64, RA€. 4,63;

fg. 10, mappale n. 5417, seminativo, cl. 1, are 62,20, RDE. 28,91, RA€. 32,12;

fg. 10, mappale n. 5415, bosco ceduo, cl. 3, are 26,60, RDE. 3,43, RA€. 0,41.

Parte del terreno di cui alla particella n. 883 è oggetto di espropriazione per pubblica utilità a seguito del deposito del progetto definitivo della “Nuova viabilità del tempo libero a Piazzo” – CUP I84H16000120004 – il cui procedimento è stato comunicato in data 03.10.2017.

I suddetti terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientrano nell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazzo”, in relazione al quale i Curatori hanno for-



mulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017; e il Comune ha adottato la variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Inoltre, il lotto comprende anche alcuni terreni agricoli in Comune di Nembro, di complessivi m² 8.457 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 9, come segue:

fg. 15, mappale n. 1276, bosco ceduo, cl. 2, are 60,77, RD€. 10,98, RA€. 0,94;

fg. 15, mappale n. 1277, seminativo, cl. 4, are 23,80, RD€. 4,30, RA€. 7,38.

Del lotto fa parte anche il terreno montano sito in Comune Amministrativo e Censuario di Nembro (Bg), posto in Località Monte Cerete censito al N.C.T., foglio 911, con il mappale n. 1262, pascolo, cl. U, are 137,50, RD€. 17,75, RA€. 7,10.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO UNDICI ammonta ad euro 240.000,00 e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a euro 6.000,00.

* * * * *

La deliberazione sulle offerte pervenute e l'eventuale gara tra gli offerenti è fissata alle ore **11,00 del 2 ottobre 2019** presso lo Studio del Notaio Armando Santus di Bergamo, Via Divisione Julia n. 7.

N.B.: le condizioni della vendita e le modalità di svolgimento del procedimento sono indicate nella parte seconda del presente bando.

Tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al curatore fallimentare Dott. Stefano Berlanda all'utenza n. 035-243628 o inviando richiesta a mezzo fax al n. 035-243972, e-mail segreteria@studioberlanda.eu.

Un curatore provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta.



Il curatore programmerà le visite dell'immobile con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

Si precisa che gli immobili posti in vendita sono liberi, con esclusione di quelli di seguito indicati:

Ex cascina "Belotti".

- Una porzione del mappale n. 675 di N.C.T., pertinenziale alla cascina Belotti, risulta tutt'ora occupata da persona fisica, anche con la realizzazione di piccoli manufatti amovibili, quali sponde di contenimento del terreno, staccionate, copertura del manto erboso ed altro. Invece, il mappale n. 673 di N.C.T., pertinenziale alla cascina Belotti, in passato è stato occupato da persona fisica che lo ha destinato a orto.

Ex cascina "Biolini".

- Una parte del mappale n. 635 di N.C.T. del Comune Censuario di Albino (rientrante nell'area di pertinenza del compendio immobiliare denominato "ex Cascina Biolini") risulta occupato da persone fisiche che vi coltivano ortaggi e piante da frutto, mettendo a dimora piccoli manufatti (in particolarità tettoie e capanni) e recinzioni parziali, costituite perlopiù da siepi.

Ex cascina "Lena".

- Una porzione – composta da due stanze al piano terra (destinate a deposito) e da alcune stanze al piano primo (piccolo soggiorno, cucina, bagno e camera da letto) - del plesso immobiliare denominato "Cascina Lena", è tutt'ora occupata da persona fisica classe 1924, ivi residente, a suo dire, dal 18 ottobre 1952.

Si precisa inoltre che i beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Francesco Angelucci del 7 marzo 2016, nella dichiarazione notarile



a firma del Notaio Armando Santus del 25 gennaio 2016 e nella relazione a firma dell'Avv. Francesco Fontana del 9 marzo 2016, che devono essere tutte preventivamente consultate - unitamente alla richiesta di variante al PGT, formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017 e alla deliberazione del Consiglio Comunale di Albino n. 69 del 7 dicembre 2018 - 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 del bando di gara.

* * * * *

PARTE SECONDA

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Il fallimento dà atto che il trasferimento degli immobili della procedura avverrà senza garantire l'aggiudicatario acquirente dall'evizione, con riguardo ai compendi immobiliari occupati da terzi alla data del loro trasferimento, nonché di eventuali loro **(i)** vizi e /o difetti; **(ii)** ridotto livello qualitativo e inferiore quantità; **(iii)** corretto funzionamento (degli eventuali impianti) e **(iv)** mancanza della agibilità dei compendi e della loro regolarità urbanistica. Conseguentemente, la vendita deve intendersi a 'rischio e pericolo' dell'acquirente e l'aggiudicatario non potrà (e pertanto rinuncia a) azionare contro il Fallimento gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore



(rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per vizi e difetti, garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute; etc.): e ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia (espressamente esclusa) del venditore. Da ultimo, si precisa che gli eventuali oneri per adeguamenti conseguenti a difformità alle prescrizioni di legge, per sanatorie edilizie e/o per interventi di bonifica, e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- 2) I compensi posti in vendita verranno ceduti con le situazioni di fatto (i.e.: le occupazioni) sopra descritte, le quali non saranno rimosse dai Curatori ma dall'aggiudicatario, che sarà pertanto tenuto a liberare gli immobili trasferitigli a sua cura e spese.
- 3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
- 4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella prima parte dell'ordinanza.
- 5) Gli oneri fiscali e professionali relativi alla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto dal Notaio Armando Santus di Bergamo, e in ogni caso, entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione.



- 7) Il Giudice Delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo), emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ex art. 108 L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario (compresa la cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento). Saranno altresì a carico dell'acquirente le spese ed onorari dovuti per la redazione e registrazione del verbale di gara d'asta per l'aggiudicazione al miglior offerente, se dovuta, ed il successivo rogito notarile di compravendita.
- 8) In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, il collegio dei curatori fallimentari acquisirà la caparra confirmatoria e potrà richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

- 9) Il Collegio dei curatori 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 o a mezzo e-mail. Il Collegio dei curatori programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

La vendita avverrà attraverso procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dall'art. 107, primo comma, L.F., secondo le seguenti modalità.

- 10) La vendita avverrà senza incanto con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa, con apertura davanti ad un Notaio.
- 11) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno



antecedente l'apertura delle buste, e quindi **entro le ore 12,00 del giorno 1 ottobre 2019**, presso lo studio del Notaio Armando Santus di Bergamo, Via Divisione Julia n. 7, offerta di acquisto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno. Sulla busta dovrà essere riportata esclusivamente la presente dicitura: *Offerta irrevocabile di acquisto di beni immobili – Fallimento Cotonicio Honegger s.p.a. in liquid. – Gara fissata per il giorno 2 ottobre 2019.*

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione d'importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n.132/2014" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

12) L'offerta dovrà essere irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. e dovrà contenere:

- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico (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;
- se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo PEC oltre che le generalità del legale rappresentante;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;



- l'espressa indicazione che la somma depositata a titolo di cauzione, unitamente alla proposta irrevocabile di acquisto, sarà considerata quale caparra confirmatoria in ipotesi di aggiudicazione dell'offerta;
- l'espressa indicazione che la proposta è irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c., e che l'offerente si obbliga a mantenere ferma la medesima fino a 40 giorni successivi alla gara d'asta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella prima parte del bando di vendita;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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 delle 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

- 13) L'apertura delle buste avverrà il giorno **2 ottobre 2019 alle ore 11,00**, dinanzi al medesimo Notaio Armando Santus, che ne redigerà apposito verbale.
- 14) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese;



15) Nel caso di presentazione di un'unica offerta almeno pari al prezzo base si procederà all'aggiudicazione mediante accoglimento della stessa, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente avanti al notaio.

Qualora vengano presentate più offerte con prezzo uguale, in caso di mancanza di rilanci secondo la procedura seguente, sarà preferita quella depositata per prima con le modalità sopra descritte. Nel caso di più offerte valide, si procederà, subito dopo l'apertura delle buste, alla gara tra gli stessi, sulla base dell'offerta più alta e con rilanci minimi non inferiori all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza, ed in tal caso il bene sarà aggiudicato all'offerente del prezzo più alto.

16) Si riterranno altresì valide le offerte di acquisto pervenute entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data della gara dinnanzi al Notaio Armando Santus di Bergamo del 2 ottobre 2019 se l'offerta irrevocabile di acquisto sopraggiunta (da espletarsi con le modalità espresse nel bando di gara e sopra richiamate) sia migliorativa per un importo superiore al 10% del prezzo già offerto ai sensi dell'art. 107, co. 4 L.F. (in questo caso si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e il miglior offerente);

17) I creditori del fallimento o altri interessati, ai sensi dell'art. 108 L.F., potranno, entro 10 giorni dal deposito in Cancelleria della documentazione di cui al comma 4, art. 107 L.F. riferita agli esiti della gara di cui sopra, ed in presenza di giustificati motivi, presentare istanza per richiedere all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato l'impedimento del perfezionamento della vendita;

18) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto



dal Notaio Armando Santus di Bergamo, e in ogni caso, entro il termine tassativo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

- 19) La consegna dell'immobile avverrà entro dieci giorni dalla data di stipula dell'atto notarile;
- 20) Il Giudice Delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo), emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ex art. 108 L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, così come le spese e gli onorari dovuti per la redazione e registrazione del verbale di gara d'asta per l'aggiudicazione al miglior offerente, se dovuta, ed il successivo rogito notarile di compravendita, saranno a carico dell'acquirente.
- 21) In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, il collegio dei curatori fallimentari acquisirà la caparra confirmatoria e potrà richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- 23) La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:
- a) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti web www.tribunale.bergamo.it www.esecuzionigiudiziarie.it www.asteannunci.it www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte nonché, qualora il prezzo base complessivo dei



beni posti in vendita sia superiore ad Euro 250.000,00, pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auction-italy.com e www.auctionitaly.it.

- b) pubblicazione dell'annuncio sulla Rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press";
- c) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nelle pagine del quotidiano L'Eco di Bergamo di un annuncio contenente: ubicazione del bene posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o da un 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 notaio incaricato della vendita, nome e recapito telefonico dei curatori fallimentari, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite dell'immobile;
- d) considerato che il valore stimato degli immobili posti in vendita è complessivamente superiore ad euro 500.000, si procederà alla pubblicazione di annuncio anche sulle pagine nazionali del "Il Sole 24 Ore", almeno 30 giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte.

- 24) notificazione a mezzo posta elettronica certificata, da parte dei Curatori, dell'avviso di vendita entro il termine di giorni 30 da oggi a ciascuno, ove esistenti:
- a. dei creditori ipotecari ammessi al passivo, dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;
 - b. dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775



bis cod. civ.;

c. dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Bergamo, 9 luglio 2019

Il Collegio dei Curatori

(Dott. Stefano Berlanda)

(Rag. Fabio Bombardieri)

(Avv. Nicola Stefanini)

Tribunale di Bergamo

Seconda sezione civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori:

Dott. Stefano Berlanda
Rag. Fabio Bombardieri
Avv. Nicola Stefanini

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

- preso atto di quanto esposto dal collegio dei curatori;
 - esprime i seguenti pareri.
- 1) Parere del comitato dei creditori in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori circa la parziale modifica e integrazione del programma di liquidazione relativamente alla vendita di beni immobili.

AUTORIZZAZIONI
ALLEGATE

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma



- 2) Parere del comitato dei creditori in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori di porre in essere procedure competitive ex art. 107 l.f. finalizzate alla vendita dei lotti da 2 a 11 del complesso immobiliare sopra descritto, ai prezzi base d'asta sopra riportati, e quindi al prezzo complessivo di euro 2.778.000,00, nonché a pubblicare il relativo bando di gara con le modalità nello stesso indicate.

AUTORIZZAZIONI
ALLEGATE

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED] no [REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma



Tribunale di Bergamo

Seconda sezione civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori:

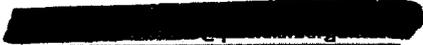
Dott. Stefano Berlanda
Rag. Fabio Bombardieri
Avv. Nicola Stefanini

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

- preso atto di quanto esposto dal collegio dei curatori;
 - esprime i seguenti pareri.
- 1) Parere del comitato dei creditori in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori circa la parziale modifica e integrazione del programma di liquidazione relativamente alla vendita di beni immobili.

<input checked="" type="checkbox"/> autorizza	
<input type="checkbox"/> non autorizza	data e firma 10.07.19

<input type="checkbox"/> autorizza	
<input type="checkbox"/> non autorizza	data e firma

<input type="checkbox"/> autorizza	
<input type="checkbox"/> non autorizza	data e firma

- 2) Parere del comitato dei creditori in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori di porre in essere procedure competitive ex art. 107 l.f. finalizzate alla vendita dei lotti da 2 a 11 del complesso immobiliare sopra descritto, ai prezzi base d'asta sopra riportati, e quindi al prezzo complessivo di euro 2.778.000,00, nonché a pubblicare il relativo bando di gara con le modalità nello stesso indicate.

<input checked="" type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	 data e firma 1007.19
---	--

<input type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	 data e firma
--	--

<input type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	 data e firma
--	--

Tribunale di Bergamo

Seconda sezione civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori:

Dott. Stefano Berlanda

Rag. Fabio Bombardieri

Avv. Nicola Stefanini

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

- preso atto di quanto esposto dal collegio dei curatori;
 - esprime i seguenti pareri.
- 1) Parere del comitato dei creditori in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori circa la parziale modifica e integrazione del programma di liquidazione relativamente alla vendita di beni immobili.

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

<input checked="" type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

- 2) Parere del comitato dei creditori in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori di porre in essere procedure competitive ex art. 107 l.f. finalizzate alla vendita dei lotti da 2 a 11 del complesso immobiliare sopra descritto, ai prezzi base d'asta sopra riportati, e quindi al prezzo complessivo di euro 2.778.000,00, nonché a pubblicare il relativo bando di gara con le modalità nello stesso indicate.

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

<input checked="" type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	[REDACTED]

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

Tribunale di Bergamo

Seconda sezione civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori:

Dott. Stefano Berlanda
Rag. Fabio Bombardieri
Avv. Nicola Stefanini

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

- preso atto di quanto esposto dal collegio dei curatori;
 - esprime i seguenti pareri.
- 1) Parere del comitato dei creditori in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori circa la parziale modifica e integrazione del programma di liquidazione relativamente alla vendita di beni immobili.

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

<input checked="" type="radio"/> autorizza	AD - 01/01/2014
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

[REDACTED]

2) Parere del comitato dei creditori in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori di porre in essere procedure competitive ex art. 107 l.f. finalizzate alla vendita dei lotti da 2 a 11 del complesso immobiliare sopra descritto, ai prezzi base d'asta sopra riportati, e quindi al prezzo complessivo di euro 2.778.000,00, nonché a pubblicare il relativo bando di gara con le modalità nello stesso indicate.

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

<input type="radio"/> autorizza	[REDACTED]
<input type="radio"/> non autorizza	data e firma

<input checked="" type="radio"/> autorizza	[REDACTED] <small>documenti@comitatofi.com</small>
<input type="radio"/> non autorizza	10.07 - 2018 [REDACTED]