

26/09/2019

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

\*--\*--\*--\*--\*--\*--\*

Fallimento:

MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL – R.F. 202/14

con sede in Alzano Lombardo (BG) Via Europa 67

Giudice Delegato: Dott.ssa GIRALDI LAURA IRENE

Curatore Fallimentare: Dott. MARIO PAPALIA

Comitato dei Creditori:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
- [REDACTED]

\*--\*--\*--\*--\*--\*--\*

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE

ALLA VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

- Ill.mo Signor Giudice Delegato,
- Ill.mi Componenti del Comitato dei Creditori,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

il Sottoscritto Dott. Mario Papalia, Commercialista in Bergamo con Studio in Via Pascoli n. 3, Curatore del Fallimento in epigrafe,

premessò che

- in data 29/05/2014, la società Manzoni Costruzioni Meccaniche Srl è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Bergamo, Sezione Fallimentare;
- la procedura fallimentare è proprietaria dei seguenti beni immobili, siti ad Alzano Lombardo (BG) in Via Europa 67, meglio elencati e descritti nelle pertinenti perizie redatte e depositate dal Perito Estimatore all'uopo nominato, Ing. Alessandro Pisoni di Bergamo:

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE PRODUTTIVO** costituito da:

- a. "Edificio produttivo" identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alzano Lombardo, zona censuaria di Nese, foglio 10, mapp. 93, sub. 704, cat. D/1,



contraddistinto come segue: *"il corpo principale di pianta pressoché rettangolare con dimensioni massime di circa 75.00 m x 65.00 m, è suddiviso in una parte perimetrale a ferro di cavallo, sviluppata quasi totalmente su due piani, ed una parte interna sviluppata su di un solo livello. Il piano terra presenta nei corpi perimetrali una serie di locali a destinazione produttiva (officine, laboratori), dirigenziale (uffici e archivi) e di servizio (depositi, ripostigli, bagni), mentre l'area centrale è destinata ad operazioni di lavorazione e montaggio dei prodotti realizzati dall'azienda. Il piano primo, costituito dai corpi perimetrali che formano il ferro di cavallo, presenta una serie di uffici e depositi. La porzione posta all'estremità Nord-Est presenta anche un piano ammezzato destinato ad uffici e relativi servizi",*

valore di perizia € 3.622.050,00.=

b. *Deposito materiali ferrosi, posto a Ovest del corpo principale, sviluppato su due livelli* identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alzano Lombardo, zona censuaria di Nese, foglio 10, mapp. 149, valore di perizia € 78.000,00.=

c. *Immobile ad uso abitativo* identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alzano Lombardo, zona censuaria di Nese, foglio 10, mapp. 93, Sub. 703, cat. A/3, r.c. € 426,08.=, contraddistinto come segue: *"in aderenza all'angolo Nord-Est del fabbricato produttivo vi è un'abitazione che si sviluppa su tre piani:*

- *seminterrato suddiviso in cantina, ripostiglio e centrale termica;*
- *piano terra, costituito da cucina e soggiorno;*
- *piano primo con bagno, camera e ripostiglio."*

valore di perizia € 113.000,00.=

➤ **TERRENO**

*"adiacente al fabbricato produttivo esistente di sito in Via Europa n. 67 e, collocato a tergo della seriola che costeggia il lato nord del complesso produttivo a tessuto misto residenziale/produttivo",*

valore di perizia € 17.000,00=

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE ABITATIVO** costituito da:

a. Edificio abitativo: *"questo primo corpo, di pianta rettangolare con dimensioni circa 12.00 x 28.00 m, si sviluppa su due piani fuoriterza ed è posto in prossimità del Torrente Nesa; i due livelli sono collegati da una tromba di scale centrale e da un ascensore. Al piano terra è presente, oltre ai locali abitativi, un'autorimessa di 55 mq ed un porticato di 30 mq. Il fabbricato risale agli inizi del secolo scorso e si presenta in buono stato di conservazione, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne ed*



*interne e la parte impiantistica (elettrico, idro-sanitario e termico). La struttura portante è costituita da muratura mista in laterizio e pietra, solai in laterocemento e copertura a due falde con struttura lignea”,*

**valore di perizia € 484.750,00.=**

b. Deposito: *“questo secondo edificio, posto nell'angolo Sud-Est della proprietà, si sviluppa anch'esso su due livelli; attualmente versa in stato di decadimento e abbandono, con alcune porzioni crollate, in particolare l'ala Sud”,* **valore di perizia € 130.000,00.=**

c. Tettoia e deposito: *“questo terzo fabbricato, posto sul confine Ovest della proprietà, in prossimità della seriola, si sviluppa su di un unico livello e si presenta anch'esso in avanzato stato di degrado, con crolli localizzati. La stima effettuata è relativa al deposito chiuso, altezza interna pari a 5.20 m, e alla tettoia aperta su due lati, altezza pari a 6.00 m. In aderenza a questi due corpi vi sono un secondo deposito ed un'altra tettoia, di valore pressoché nullo, in quanto questi ultimi due manufatti sono quasi completamente crollati, e la loro altezza (3.00 m) non ne permette un'adeguata fruizione in ambito produttivo,* **valore di perizia € 178.250,00.=**

- a seguito dei tentativi di vendita esperiti, ed andati deserti, i predetti valori, a fronte dei conseguenti applicati abbattimenti, si sono ora ridotti come segue:

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE PRODUTTIVO**

a. Edificio produttivo	€ 2.318.112,00
b. Deposito	€ 49.920,00
c. Edificio uso abitativo	€ 72.320,00

➤ **TERRENO** € 10.880,00

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE ABITATIVO**

a. Edificio abitativo	€ 310.240,00
b. Deposito	€ 83.200,00
c. Tettoia e deposito	€ 114.080,00

per un totale complessivo pari a € 2.958.752,00=, rispetto all'importo originariamente attribuito e pari a € 4.623.050,00=;

- i predetti beni immobili sono posti in vendita in lotto unico al valore complessivo di € 2.958.752,00=, il tutto come meglio identificato, elencato e descritto nelle pertinenti Perizie di Stima, redatte e depositate dall'Ing. Alessandro Pisoni, da consultarsi preventivamente dall'offerente, ed a cui si fa' espresso rinvio altresì



per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la relativa regolarità edilizia e urbanistica;

tutto ciò premesso

il Sottoscritto

chiede

che la S.V. Ill.ma, visionata l'approvazione espressa dal Comitato dei Creditori, Voglia autorizzare la vendita, in lotto unico, del complesso immobiliare sopradescritto, mediante procedura competitiva da indirsi dinanzi al Curatore Fallimentare, presso il proprio Studio, sito a Bergamo in Via Pascoli, 3, con le modalità di cui in appresso.

Rispettosi ossequi.

Bergamo, li 20/09/2019

Il Curatore Fallimentare

(Dott. Mario Papalia)

\* - - \* - - \* - - \* - - \* - - \*

### IL COMITATO DEI CREDITORI

in merito all'istanza che precede:

[Redacted]

approva     non approva    Firma:

[Redacted Signature]

[Redacted]

approva     non approva    Firma: \_\_\_\_\_

[Redacted]

approva     non approva    Firma: \_\_\_\_\_

\* - - \* - - \* - - \* - - \* - - \*



per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la relativa regolarità edilizia e urbanistica;

tutto ciò premesso

il Sottoscritto

chiede

che la S.V. Ill.ma, visionata l'approvazione espressa dal Comitato dei Creditori, Voglia autorizzare la vendita, in lotto unico, del complesso immobiliare sopradescritto, mediante procedura competitiva da indirsi dinanzi al Curatore Fallimentare, presso il proprio Studio, sito a Bergamo in Via Pascoli, 3, con le modalità di cui in appresso.

Rispettosi ossequi.

Bergamo, li 20/09/2019

Il Curatore Fallimentare  
(Dott. Mario Papalia)

\* - \* - \* - \* - \* - \* - \*

### IL COMITATO DEI CREDITORI

in merito all'istanza che precede:

[Redacted]

approva     non approva    Firma: \_\_\_\_\_

[Redacted]

approva     non approva    Firma: \_\_\_\_\_

[Redacted]

approva     non approva    Firma: \_\_\_\_\_

\* - \* - \* - \* - \* - \* - \*



## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La gara d'asta avrà luogo il giorno 12/12/2019, alle ore 9,00 presso lo Studio del Curatore Fallimentare, DOTT. MARIO PAPALIA, a Bergamo, in Via Pascoli n. 3.
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.
- 3) La vendita è a corpo e non a misura.
- 4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
- 5) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità dei beni, sicché l'alienazione degli stessi avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano al momento del trasferimento e la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- 6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento o del rogito notarile.
- 7) Sarà onere dell'offerente verificare preventivamente presso le competenti Autorità il possesso in capo a sé stesso dei requisiti per poter essere in grado di subentrare validamente in eventuali autorizzazioni amministrative in capo alla società fallita, nonché di verificare in concreto l'esistenza e la stessa trasferibilità a sé di tali eventuali autorizzazioni, senza che ciò possa costituire responsabilità e/o oneri di qualsiasi natura in capo alla procedura fallimentare.



8) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a € 2.958.752,00= (duemilioninovecentocinquantottomilasettecentocinquantadue/00) e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad € 10.000,00= (diecimila/00).

9) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

10) Il pagamento del saldo del prezzo di acquisto e degli oneri tributari, da effettuarsi mediante assegni circolari, dovrà essere effettuato entro e non oltre il rogito notarile fissato da stipularsi entro 60 giorni dall'aggiudicazione presso lo Studio del Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, in Via Partigiani 5;

11) I beni, salvo il caso, in cui siano occupati da un terzo con titolo opponibile alla procedura, saranno liberati, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cpc, a cura e spese della procedura, e, appena eseguito l'ordine, saranno consegnati dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario nelle forme previste dagli artt. 605 e segg. c.p.c., provvedendo il Curatore, entro il termine massimo di 30 giorni dal deposito della presente ordinanza, eventualmente anche con l'ausilio di un legale, alla notifica dell'atto di precetto e quindi a tutti i successivi adempimenti fino all'effettiva liberazione del bene.

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

13) La proprietà dei beni oggetto di vendita sarà trasferita all'aggiudicatario a seguito dell'integrale versamento del saldo del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e tasse all'atto della sottoscrizione del rogito notarile che sarà stipulato presso il predetto Notaio Dott. Giovanni Vacirca.

#### VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

14) Il Curatore assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare i beni in vendita, a fronte della pervenuta richiesta, con modalità da concordarsi.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

15) Gli interessati entro le ore 12,00 del giorno 11/12/2019 devono depositare la cauzione (d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante assegno



circolare intestato a FALLIMENTO MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL) e formulare la relativa offerta di acquisto con le seguenti modalità:

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

Sulla parte esterna della busta dovrà essere indicato, a cura dell'offerente, la data della vendita, il nome ed il numero della procedura, nonché la dicitura "Offerta irrevocabile per l'acquisto dei beni del FALLIMENTO MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL".

Sarà 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. La persona che materialmente depositerà l'offerta sarà identificata con documento d'identità e codice fiscale.

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione dei beni per cui l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficienza, al prezzo minimo indicato nel punto 8) della presente istanza di vendita;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che dovrà essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- f) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società: copia del certificato del registro imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in





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

#### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

16) Alla data fissata per lo svolgimento della gara di vendita, 12/12/2019, alle ore 9.00, si procederà, a cura del Curatore, DOTT. MARIO PAPALIA, all'apertura delle offerte pervenute.

17) In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara competitiva tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di 60 secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel punto 8) della presente istanza di vendita; i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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

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

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

21) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

#### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

22) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita immediatamente al termine dello svolgimento della gara.

#### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

23) Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili intestati a



FALLIMENTO MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

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

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

25) A rogito notarile stipulato, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento nonché di ogni altro vincolo pregiudizievole iscritto sui beni immobili ed il Notaio provvederà ad eseguire le relative formalità, con spese a carico della procedura fallimentare.

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

a) inserimento sul sito internet [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it) e sui portali nazionali collegati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie relative agli immobili, nonché nel caso di beni di valore superiore ad € 250.000,00.=, pubblicazione dell'annuncio sui portali internazionali multilingue [www.auctionitaly.com](http://www.auctionitaly.com) e [www.auctionitaly.it](http://www.auctionitaly.it) ;

b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e delle perizie con i relativi allegati sul sito internet [www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it), nonché sulla rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press";

c) pubblicazione di un estratto della presente ordinanza, entro il termine di cui al precedente punto a), sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" ed anche sulle pagine nazionali de "Il Sole 24 Ore";



d) pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche istituito dall'art.13, c. 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132.

27) Copia della presente ordinanza sarà notificata dal Curatore Fallimentare, entro il termine di giorni 30 da oggi: ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati al passivo presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ; ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili.

Bergamo, li 20/09/2019

Il Curatore Fallimentare  
(Dott. Mario Papalia)

