

TRIBUNALE DI BERGAMO
SECONDA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO TECNO IMMOBIL SRL IN LIQUIDAZIONE - N. 222/2015

Il Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri

- Vista l'istanza con cui il Curatore chiede di procedere alla vendita,
- Vista il parere favorevole del Comitato dei Creditori;
- Ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie, una vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. Cod. Proc. Civ.;

ORDINA

Parte Prima

la vendita senza incanto delle seguenti unità immobiliari:

Lotto	Foglio	Particella	Subalterno	Descrizione	Valore base d'asta
CANEGRATE Via Amalfi, 5 (MI)					
1	9	357	5	Alloggio	€ 102.600,00
	9	357	12	Autorimessa	
	9	357	5	Cantina	
2	9	357	7	Alloggio	€ 122.100,00
	9	357	11	Autorimessa	
	9	357	7	Cantina	
3	9	357	706	Alloggio	€ 170.025,00
	9	357	15	Autorimessa	
	9	357	706	Cantina	
4	9	357	14	Autorimessa	€ 11.175,00
LEGNANO Via Bramante, 63 (MI)					
5	24	552		Cantiere	€ 930.225,00
RESCALDINA Via Trieste, 10 (MI)					
22	10	465	705	Alloggio	€ 98.925,00
	10	465	712	Autorimessa.	
	10	465	705	Cantina	
23	10	465	706	Alloggio	€ 85.800,00
	10	465	722	Autorimessa	
	10	465	723	Cantina	
24	10	465	707	Alloggio	€ 87.075,00
	10	465	716	Autorimessa	
	10	465	716	Cantina	
25	10	465	708	Alloggio	€ 121.875,00
	10	465	719	Autorimessa	
	10	465	708	Cantina	
26	10	465	709	Alloggio	€ 66.975,00
	10	465	714	Autorimessa	
	10	465	709	Cantina	
27	10	465	710	Alloggio	€ 146.925,00
	10	465	721	Autorimessa	
	10	465	710	Cantina	

Lotto	Foglio	Particella	Subalterno	Descrizione	Valore base d'asta
	10	465	721	Cantina	
28	10	465	711	Alloggio	€ 126.525,00
	10	465	720	Autorimessa	
	10	465	720	Cantina	
29	10	465	725	Alloggio	€ 145.350,00
	10	465	715	Autorimessa	
	10	465	715	Cantina	
TRADATE (VA)					
Via Ca' Rossa / Via ai Ronchi / Via Paisiello					
31	9	7378		Terreno	€ 483.750,00
	9	7380			
	9	7376			
	12	1146	2		
	12	1146	3		
	12	1146	502		
	12	1146	503		

Il prezzo offerto per tali lotti non può essere inferiore al suo valore base d'asta, e in caso di gara d'asta per pluralità di offerenti, i rilanci minimi sono così definiti:

Valore lotto	Lotto 4	Lotti 5 e 31	altri Lotti
Rilancio minimo	€ 1.000,00	€ 10.000,00	€ 2.000,00

FISSA

alle ore 12.00 del giorno 23/01/2020 nello studio del Notaio Giovanni Vacirca per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

AVVISA

Tutti gli interessati all'acquisto che possono visitare gli immobili posti in vendita contattando la società Parva Domus S.r.l. al n. 035/4284671 o inviando richiesta a mezzo mail all'indirizzo info@parva-domus.it

Il personale della società incaricata provvederà a far visitare l'immobile all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta.

Inoltre le visite alle unità immobiliari verranno programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

AVVISA

Che le unità immobiliari oggetto della presente ordinanza sono già libere

AVVISA

che le unità immobiliari sono meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Ivan Longa del 11/03/2016 che deve essere previamente consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica.

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

Bergamo, 14 .xi.2019

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott. Giovanni Panzeri)

Parte seconda

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.**

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile ad una vendita coattiva, la parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi esistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se nel caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità di evizione.

Eventuali lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative a beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.

Eventuali adeguamenti alle normative vigenti e eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni compresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

2. **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura della procedura fallimentare e a spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, anche con incarico a terzi, a spese dell'aggiudicatario**
3. **Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella prima parte dell'ordinanza. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza**

di vendita in misura non superiore al 25%, il professionista incaricato potrà, a sua discrezione, effettuare la vendita, ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita.

4. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
5. Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 90 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
6. L'immobile, salvo il caso (che, se sussistente, risulta già indicato nella prima parte della presente ordinanza) in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forma di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato al 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 trenta giorni dal deposito della presente ordinanza**, eventuale 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.
7. Se all'atto del pagamento del prezzo oltre che spese e oneri l'immobile risulterà già libero, la consegna all'acquirente sarà effettuata alla stipula dell'**atto di compravendita**.
8. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con **atto del Notaio** a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte spese e oneri, **a spese tutte a carico dell'aggiudicatario**, comprese le spese e gli onorari per la redazione del verbale di aggiudicazione.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

9. Gli immobili saranno visionabili fino a 5 giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva la disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l., previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi **almeno 10 giorni** prima dalla data desiderata per l'accesso.
Sarà altresì possibile prenotare la visita agli immobili attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

MODALITA' DI PRESTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

10. Gli interessati entro le **h. 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la gara tra gli offerenti**, devono depositare la **cauzione** (d'importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** mediante assegno circolare intestato al "Fall. Tecno Immobil S.r.l." da allegare all'offerta di acquisto) e formulare l'**offerta di acquisto**, che è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con le seguenti modalità:

- l'offerente deve presentare, presso lo studio del Notaio Giovanni Vacirca una busta chiusa contenente l'offerta (oltre all'assegno circolare per l'importo della cauzione), indirizzata allo studio del Notaio Giovanni Vacirca sito in Bergamo Via dei Partigiani 5.

Sulla busta deve essere indicato il nome del Notaio Giovanni Vacirca, la data e l'ora della vendita e il numero del fallimento. L'offerta, irrevocabile, d'acquisto dovrà essere presentata su carta legale e dovrà contenere:

- a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunicazione 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) fotocopia **dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri**, oltre alla **copia del documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante**, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- d) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- e) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nella prima parte dell'ordinanza di vendita;
- f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- g) la dichiarazione espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- h) la dichiarazione espressa di accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata;

All) 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 sottoposto 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 risultano i relativi poteri;**

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

11. L'apertura delle buste per ciascun lotto messo in vendita avverrà il giorno 23/01/2019 alle ore 12.00 e segg., presso lo studio del Notaio Giovanni Vacirca in Bergamo (BG)

Via dei Partigiani n. 5, che ne redigerà apposito verbale. I lotti per i quali è pervenuta un'unica offerta saranno aggiudicati prima dello svolgimento dell'asta dei lotti per i quali saranno pervenute più offerte.

12. Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita comparando personalmente innanzi al Notaio Giovanni Vacirca alla data, all'ora e nel luogo indicati nel presente avviso di vendita; tali offerenti sono tenuti a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il/i bene/i gli sarà/saranno comunque aggiudicato/i.
13. Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
14. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, potrà essere disposta la **vendita a favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, si potrà aggiudicare il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta.
15. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso**.
16. L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108 legge fallimentare.
17. L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata autentica, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

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

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

19. Il **saldo prezzo** dovrà essere versato **entro il termine di cui al punto 5** mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore. La "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori al termine indicato. 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**.

20. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'integrale importo delle spese di trasferimento poste a carico dell'aggiudicatario e di ogni onere e/o spesa fiscale**. 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 utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione.
21. L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 5% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

22. L'atto notarile di vendita sarà da stipularsi presso il Notaio Giovanni Vacirca in Bergamo (BG) entro **30 giorni** dal pagamento di tutto quanto docuto e nella data indicata dal Curatore.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

23. La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:
- a) inserimento sul sito internet www.tribunale.bergamo.it e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno **45 giorni prima** del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotocopie o video relativo all'immobile, nonché, nel caso di beni di valore superiore ad € 250.000,00, pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it
 - b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati sul sito internet www.esecuzionigiudiziarie.it, nonché sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche;
 - c) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nella pagina del quotidiano L'eco di Bergamo di un **annuncio contenente**: ubicazione del bene, diritto reale 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 terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, **indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile**, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, **nome del giudice delegato**, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausilio in loco incaricato per le visite all'immobile;

- d) qualora il valore stimato dell'immobile sia superiore ad € 500.000,00, è autorizzata la pubblicazione di annuncio anche sulle pagine nazionali de " Il Sole 24 Ore", almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte;
- e) se il bene è sito in una provincia non compresa nel circondario del tribunale di Bergamo, è altresì autorizzata la pubblicazione dell'annuncio su un quotidiano o periodico locale, purché il costo non superi € 1.500,00 oltre I.V.A., fatta salva la possibilità di richiedere al giudice una diversa autorizzazione;
24. Copia della presente ordinanza sarà **notificata dal Curatore**, entro il termine di **giorni 30 da oggi**: ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.; ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Bergamo, 24.01.2019

IL GIUDICE DELGATO
Giovanni Panzeri
(Dott. Giovanni Panzeri)