

09/01/2020

Tribunale Civile e Penale di Bergamo – Sezione Fallimentare

R.F. 278/13 Fallimento BK Italia S.p.a.

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Magri

Curatore Dott. Adalberto Bottazzoli

ISTANZA DI VENDITA IMMOBILE INDUSTRIALE IN TREVIGLIO (BG)

Il sottoscritto Dr. Adalberto Bottazzoli, Curatore del fallimento BK Italia S.p.a.

premess

- che il Tribunale di Bergamo con sentenza del 14 novembre 2014, depositata in Cancelleria il 18 novembre 2014, ha dichiarato il fallimento della società "BK Italia S.p.a.";

- che la Curatela ha inventariato, in quanto di proprietà della società fallita, il complesso industriale con i relativi impianti, oltre a cabina elettrica, siti in Treviglio/Bg – Via Bergamo n° 66, nel quale veniva esercitata l'attività tipica della società, cosiccome meglio identificato in banca dati del Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>categ.</i>	<i>R.C. €</i>
16	1946	702	T-1	D/7	40.249,00
16	1912	/	T	D/1	480,00

- che nel programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. era stata prevista la vendita degli immobili in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F. ed in particolare secondo le seguenti modalità: vendita senza incanto avanti al Giudice Delegato o innanzi a professionista, secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in



un unico lotto al prezzo base di € 3.372.026,00, o per il minore/maggiore importo che fosse risultato dalla verifica affidata all'Arch. Renato Talamo, esperto nominato dalla procedura, e con offerte in aumento di € 20.000,00;

- che la perizia redatta dall'Arch. Renato Talamo, perito incaricato direttamente dalla procedura, determinava il valore globale del complesso industriale accennato nel minor importo di € 2.880.000,00, conseguentemente assunto quale prezzo base d'asta;

- che la prima asta, fissata per lo scorso 23 settembre 2016, è andata deserta, così come le successive tenutasi il 7 febbraio 2017, il 29 marzo 2018 ed il 9 novembre 2018;

- che in data 23 dicembre 2019 è pervenuta alla Curatela l'allegata offerta da parte della società ~~XXXXXXXXXX~~, per l'acquisto degli immobili sopra descritti al prezzo di € 700.000,00 oltre Iva di legge, spese e oneri di trasferimento e di cancellazione dei gravami tutti a carico dell'acquirente;

- che tale offerta è inferiore rispetto al prezzo base dell'eventuale prossima asta (che dovrebbe fissarsi in € 911.250,00), ma comunque in misura non superiore al 25% (offerta minima ridotta del 25% pari ad € 683.437,50);

- che si ritiene opportuno procedere con la fissazione di nuova gara competitiva al prezzo di € 700.000,00 come sopra offerto;

- che l'immobile risulta attualmente occupato dalla società ~~XXXXXXXXXX~~ (aggiudicataria dell'intera azienda con la sola esclusione dell'immobile, oltre relativa cabina elettrica, ove viene esercitata l'attività) senza titolo, ma con l'impegno di liberare l'intero compendio entro 6 (sei) mesi decorrenti dalla data dell'atto notarile di vendita del ramo d'azienda (stipulato il 4 febbraio 2015 per atto a repertorio 186757/62004 Notaio Dr. Jean Pierre Farhat) ovvero dal decreto



di trasferimento del ramo d'azienda, previa determinazione di un'indennità da concordarsi tra le parti;

- che la suddetta società è stata notiziata a mezzo pec della fissazione del nuovo esperimento d'asta e della conseguente necessità di liberare l'immobile da persone e cose entro e non oltre il 24/03/2019;

- che la società offerente ha comunque preso atto che l'immobile risulta occupato senza titolo ed esonera la procedura da qualsiasi responsabilità, onere e/o controversia conseguenti a tale occupazione, assumendo a proprio carico ogni iniziativa, anche giudiziale, per ottenerne il rilascio;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

di essere autorizzato a procedere alla fissazione di asta competitiva per la vendita, secondo le regole sopraccennate, subordinatamente:

- alla formalizzazione di un bando di gara da indire tra gli intervenuti all'acquisto dell'immobile, con pubblicazione dello stesso sui quotidiani "L'Eco di Bergamo" e "Il Sole 24 Ore" e pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, sul sito internet del Tribunale di Bergamo www.tribunale.bergamo.it, sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it e sul portale multilingue www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it;

- pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press Rivista Aste Giudiziarie;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i



relativi allegati sul sito internet www.esecuzionigiudiziarie.it;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i

relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche (PVP)

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp>;

- alla possibilità per i terzi interessati di presentare presso lo scrivente Curatore

entro le ore 12 e 00 del giorno 24/03/2020, proposte irrevocabili di acquisto come

indicate nel bando di gara qui allegato sub 1;

- allo svolgimento della gara come indicato nel bando medesimo.

Con osservanza.

Bergamo, 27 dicembre 2019

Il Curatore

Dr. Adalberto Bottazzoli

F.to digitalmente



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

Sezione fallimentare

R.F. 278/13 FALLIMENTO BK ITALIA S.P.A.

Giudice Delegato: dott.ssa Maria Magri

Curatore: Dott. Adalberto Bottazzoli

**OGGETTO: BANDO DI VENDITA IMMOBILE INDUSTRIALE SITO IN
TREVIGLIO/BG – VIA BERGAMO N° 66**

Il sottoscritto Curatore dott. Adalberto Bottazzoli, richiamata l'istanza per ottenere l'autorizzazione a procedere alla vendita dei beni immobili di pertinenza del fallimento emarginato, che è da intendersi parte integrante del presente bando di gara,

premesse

- che è stato inventariato un complesso industriale sito a Treviglio/Bg in Via Bergamo n° 66 ed intestato al Fallimento, così meglio identificato in banca dati del Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>categ.</i>	<i>R.C. €</i>
16	1946	702	T-1	D/7	40.249,00
16	1912	/	T	D/1	480,00

- che è intenzione della procedura procedere alla vendita mediante gara competitiva con prezzo base d'asta di € 700.000,00 (settecentomila/00) oltre Iva ed imposte di legge. Rilanci minimi di € 20.000,00 (ventimila/00). Spese relative e conseguenti al trasferimento, nonché quelle relative alla cancellazione delle formalità

pregiudizievoli (ipoteche e gravami) a carico dell'acquirente;

- che l'immobile risulta attualmente occupato dalla società [REDACTED] (aggiudicataria dell'intera azienda con la sola esclusione dell'immobile, oltre relativa cabina elettrica, ove viene esercitata l'attività) senza titolo, ma con l'impegno di liberare l'intero compendio entro 6 (sei) mesi decorrenti dalla data dell'atto notarile di vendita del ramo d'azienda (stipulato il 4 febbraio 2015 per atto a repertorio 186757/62004 Notaio Dr. Jean Pierre Farhat) ovvero dal decreto di trasferimento del ramo d'azienda, previa determinazione di un'indennità da concordarsi tra le parti;

- che la suddetta società è stata notiziata a mezzo pec della fissazione dell'esperimento d'asta e della conseguente necessità di liberare l'immobile da persone e cose entro e non oltre il 24 marzo 2020;

- che la società aggiudicataria dovrà prendere atto che l'immobile risulta occupato senza titolo ed esonerare la procedura da qualsiasi responsabilità, onere e/o controversia conseguenti a tale occupazione, assumendo a proprio carico ogni iniziativa, anche giudiziale, per ottenerne il rilascio;

- che il Comitato dei Creditori ed il Giudice Delegato hanno preso visione dell'istanza e del presente bando di gara ed hanno autorizzato la vendita, tramite asta, alle condizioni ivi previste;

Visto

l'art. 107 L.F. propone la cessione del complesso immobiliare sotto identificato come segue:

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di complesso industriale costituito da porzione di capannone comprendente vari reparti produttivi, depositi, uffici, servizi e zona showroom, a

cui si aggiunge area scoperta cortile di uso esclusivo circostante la costruzione e cabina elettrica di trasformazione con area di pertinenza.

CONFINI

I confini, in senso orario da nord in unico corpo, sono: cortile esclusivo, particella 1912 (cabina elettrica); particella 1946 sub. 701 bene comune; particelle (CT) 15270-15522; particella 1946 subalterni 705-703-704-712; cortile esclusivo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Intestazione: BK Italia S.p.a. con sede in Treviglio cod. fisc. 0067802016.

Complesso industriale sito a Treviglio/Bg in Via Bergamo n° 66 così meglio identificato in banca dati del Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>sub</i>	<i>piano</i>	<i>categ.</i>	<i>R.C. €</i>
16	1946	702	T-1	D/7	40.249,00
16	1912	/	T	D/1	480,00

Per una migliore individuazione degli immobili si rimanda alle perizie del Geom.

Enrico Ambrosini (perito della società in bonis) e dell'architetto Renato Talamo (perito della società fallita), entrambe depositate nel fascicolo della procedura ed allegate, anche per estratto, al presente bando e che dovranno essere previamente consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Certificazione Energetica:

Codice identificativo 16219-000005-14; registrato il 08/01/2014

Classe energetica E Kwh/m3a=43,95.

GRAVAMI

Gli immobili risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli come dettagliate nella perizia del Geom. Enrico Ambrosini depositata nel fascicolo della procedura.

PER VISIONARE L'IMMOBILE

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento contattando il Curatore al n. di telefono 035-285858, al n. di fax 035-218555 e a mezzo email all'indirizzo adalberto.bottazzoli@pedrolivenier.it.

CONDIZIONI DI VENDITA GIORNO ED ORA

La vendita avrà luogo avanti il Curatore il **giorno di mercoledì 25 marzo 2020**, alle ore **11.00**, presso lo studio Pedrol Venier & Associati in Bergamo Piazza Giacomo Matteotti n. 20 – numero di telefono 035/285858 – numero di fax 035/218555 – indirizzo email adalberto.bottazzoli@pedrolivenier.it.

PREZZO BASE

Il prezzo base complessivo è **fissato in € 700.000,00 (settecentomila/00) oltre Iva 22% per opzione (in reverse charge per i soggetti passivi Iva) e imposte di legge.**

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, cancellazione formalità pregiudizievoli, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, spese notarili e quant'altro saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

La vendita, a corpo e non a misura, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Come già sopra precisato la società aggiudicataria dovrà prendere atto che l'immobile risulta occupato senza titolo ed esonerare la procedura da qualsiasi responsabilità, onere e/o controversia conseguenti a tale occupazione, assumendo a proprio carico ogni iniziativa, anche giudiziale, per ottenerne il rilascio.

OFFERTE D'ACQUISTO

La vendita avviene mediante la presentazione di offerte irrevocabili.

Gli offerenti, **entro le ore 12.00 del giorno di martedì 24 marzo 2020** dovranno

presentare, in busta chiusa firmata sui lembi ed intestata a “R.F. 278/13 Fallimento

BK Italia S.p.a.”, presso il **Curatore dott. Adalberto Bottazzoli dello Studio**

Pedroli Venier & Associati, Piazza Giacomo Matteotti n. 20, 24122 Bergamo

(BG), una dichiarazione contenente:

1) **se l'offerente è una persona fisica**, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

2) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo fissato in € 700.000,00 (settecentomila/00), oltre iva ai sensi di legge e imposte di legge;

3) assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura “Fallimento BK Italia S.p.a.”, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e da valere altresì quale acconto in caso di effettiva aggiudicazione del lotto).

Alla documentazione di cui sopra andrà allegata 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.

Sulla parte esterna della busta verrà apposto, a cura del Curatore o suo incaricato, il nominativo della persona che deposita l'offerta, con l'indicazione della data e dell'ora della consegna. La persona che materialmente presenterà l'offerta sarà identificata con documento di identità e codice fiscale.

Si precisa che l'assegno circolare non trasferibile dovrà essere già inserito nella busta chiusa d'offerta. La cauzione, infruttifera di interessi, sarà restituita all'offerente non aggiudicatario dopo la chiusura del verbale di gara, o con la restituzione dell'assegno o mediante bonifico su c/c bancario comunicato dall'offerente, il quale indicherà in offerta il proprio codice IBAN.

APERTURA DELLE BUSTE

Le buste verranno aperte **il giorno di mercoledì 25 marzo 2020, alle ore 11.00, dal Curatore dott. Adalberto Bottazzoli, presso lo Studio Pedrolì Venier e Associati di Bergamo – Piazza G. Matteotti n. 20.**

Il Curatore redigerà apposito verbale.

GARA FRA GLI OFFERENTI

In caso di presenza di una sola offerta, verificata la conformità al bando, gli immobili saranno immediatamente aggiudicati in via definitiva all'offerente. Se vi sono più offerte, il Curatore, nel medesimo giorno ed ora fissati per la vendita, inviterà gli offerenti ad una gara immediata sull'offerta più alta, con offerta minima di rilancio non inferiore ad € 20.000,00 (ventimila/00). Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, il bene è aggiudicato in via definitiva a chi ha

presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorso un minuto dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte valide e di uguale importo, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima presso lo studio del Curatore. In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

L'aggiudicazione dovrà ritenersi definitiva salvo il caso di sospensione di cui all'articolo 108 L.F., essendo espressamente esclusa la possibilità di formulare offerte in aumento ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., che non saranno prese in considerazione.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare al Curatore il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento BK Italia S.p.a.".

Nello stesso termine dovrà essere effettuato, sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra e da consegnarsi al Curatore, un deposito pari al 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento dei beni.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura. Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi. La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni immobili. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dal notaio successivamente all'atto ed i costi ed oneri saranno a totale carico dell'acquirente.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento e scaduti i termini di cui sopra, l'atto di vendita degli immobili verrà stipulato presso lo Studio del Notaio Dott. Marco Ruggeri in Bergamo – Via Verdi n° 12; come già indicato, tutte le competenze dovute al Notaio per il rogito dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse e spese, ivi compresa la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA', INFORMAZIONE E NOTIFICHE

Il presente bando di vendita viene reso pubblico mediante pubblicazione per estratto, per una volta sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" e sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", almeno 45 giorni prima della data della vendita.

Inoltre dovrà essere pubblicata l'ordinanza, l'avviso di vendita e copia dell'estratto della perizia con i relativi allegati, sul sito internet del Tribunale di Bergamo www.tribunale.bergamo.it, sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it e sul portale multilingue www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it, nonché sul sito internet www.esecuzionigiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp>, oltre che alla pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press Rivista Aste

Giudiziarie.

Il Curatore invierà infine copia dell'estratto di questo bando ai creditori ipotecari iscritti, con lettera raccomandata a mezzo pec.

Bergamo, 27 dicembre 2019

Il Curatore

Allegati:

1a) Estratto perizia redatta dal Geom. Enrico Ambrosini

1b) Perizia, nonché relativi allegati, redatta dall'Arch. Renato Talamo