

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

**Seconda Sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Immobiliari**

Fallimento **IMPRESA BARCELLA SRL (unipersonale) - RF 159/2009**

Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Curatore: Dott. Nicola Sodo

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**

**04 SETTEMBRE 2020 ORE 15.30**

Nell'ambito del programma di liquidazione, redatto ai sensi dell'art. 104 ter l.f., il Curatore dott. Nicola Sodo, autorizzato ad esperire una procedura competitiva ex art.107 l.f. finalizzata all'alienazione degli immobili di proprietà del fallimento IMPRESA BARCELLA S.R.L.

**COMUNICA**

l'apertura della procedura competitiva avente ad oggetto la vendita senza incanto delle unità immobiliari individuate al punto che segue:

**1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

In Comune di **Mornico al Serio (BG) via Locatelli Sn, piena proprietà per quota di 1/1 di fabbricato civile in corso di costruzione (completato per il 35 % del suo insieme) di 3 piani fuori terra con annesso piano interrato di complessivi mq. 788,00 ed area esterna di pertinenza di mq. 430,00, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4 – Mappale 3107 piano T,1.2, SI – Cat. F03 – Classe U.**

**Valore di perizia** euro 236.000,00 attribuito all'area urbanizzata e euro 293.216,00 al fabbricato al rustico costituito da volumetria realizzata di **mc 3.080,00**; il tutto pari a complessivi euro 529.216,00.

**PREZZO BASE: Euro 217.000,00.**

**OFFERTA MINIMA ALMENO PARI A Euro 162.750,00;**

**RILANCIO MINIMO: Euro 5.000,00**

Il bene posto in vendita è meglio individuato e descritto in ogni loro parte, anche con riferimento alla situazione urbanistica alla conformità edilizia, nella perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Alberto Moreschi che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Per partecipare alla procedura competitiva è necessario dare atto di aver letto attentamente tale perizia. Trattamento fiscale: la vendita è soggetta ad IVA.

## **2. CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

*La vendita verrà effettuata tramite procedura competitiva senza pubblico incanto alla migliore offerta sulla base del prezzo indicato al punto 1, attraverso il ricorso alle forme di pubblicità indicate al successivo punto 7 in modo da garantire la massima informazione e partecipazione dei soggetti interessati.*

*La procedura competitiva si svolgerà avanti **al Curatore dott. Nicola Sodo** con Studio in Bergamo Via G. Scotti n. 11, in data **04 SETTEMBRE 2020 alle ore 15.30.***

*L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla legge, senza garanzie da parte della procedura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.*

*La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. La vendita è esente dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto eseguita nell'ambito di procedure competitive le quali conservano la natura di fasi del procedimento esecutivo, e di conseguenza non è applicabile la disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.*

*Al fine di agevolare il ricorso al contratto di finanziamento bancario da parte dei potenziali acquirenti successivamente alla aggiudicazione, ma antecedentemente alla stipula dell'atto di vendita, verrà chiesta l'ordinanza di cancellazione delle eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, di pignoramenti e sequestri conservativi. L'esecuzione di detta ordinanza sarà subordinata all'incasso del saldo prezzo della vendita e delle spese da parte della curatela.*

*Le **offerte d'acquisto irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.** dovranno essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale a norma dell'art. 579 c.p.c, in **busta chiusa** senza segni di riconoscimento all'esterno consegnata al Curatore presso il proprio studio in Bergamo via Scotti 11, entro le ore **12:00 del giorno lavorativo precedente** la*

data fissata per l'asta (sabato escluso) e quindi entro le ore **12:00 del 03 SETTEMBRE 2020.**

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello indicato.

All'esterno della busta chiusa dovrà essere trascritto solo quanto segue: **OFFERTA PER ACQUISTO IMMOBILI FALL. 159/2009 – asta del 04 SETTEMBRE 2020.**

A pena di inammissibilità, con conseguente esclusione dell'offerta di acquisto, la stessa (in marca da bollo da euro 16,00) dovrà specificare e contenere quanto segue:

- a) la richiesta di partecipazione alla vendita firmata;
- b) ove si tratti di offerente persona fisica la fotocopia di documento d'identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) codice fiscale - numero di telefono, indirizzo di residenza e indirizzo e-mail (ove disponibile);
- c) ove si tratti di imprenditore individuale o società, visura camerale aggiornata rilasciata dal Registro delle Imprese, documentazione attestante i poteri del soggetto firmatario della richiesta di partecipazione e carta di identità del legale rappresentante o di chi abbia sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara. Il soggetto dovrà dimostrare idoneamente (anche tramite procura notarile) di essere in possesso de necessari poteri per partecipare alla presente procedura competitiva in nome e per conto della società offerente;
- d) l'adesione espressa alle condizioni di gara e di vendita indicate nel presente avviso di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà**, a pena d'inefficacia essere inferiore di oltre il 25 % al prezzo base (riduzione ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 572 c.p.c.), del modo e del termine di pagamento che non potrà essere superiore ai 60 giorni dall'aggiudicazione (salvo proroga da concedere con specifica autorizzazione);
- f) l'assegno circolare non trasferibile intestato a **FALLIMENTO IMPRESA BARCELLA SRL** di

importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** a titolo di **deposito cauzionale** (la cauzione verrà imputata in conto prezzo al momento della stipula del contratto di compravendita dell'immobile, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, fatto salvo il maggior danno in caso di successivo mancato versamento del prezzo).

### **3. APERTURA DELLE OFFERTE, GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO**

In data **04 SETTEMBRE 2020 alle ore 15.30** presso lo studio del Curatore, si procederà alla apertura delle buste contenenti le offerte e alle operazioni di aggiudicazione e vendita dell'immobile, con l'avvertenza che si procederà alla vendita anche in caso di assenza degli offerenti.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara mediante offerte in aumento tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta partendo dalla maggiore offerta proposta. I rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quanto indicato al punto 1 che precede.

In assenza di offerte in aumento nel **minuto successivo** all'apertura della gara o dell'ultima offerta in aumento valida il Curatore aggiudicherà il lotto in favore del miglior offerente indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore.

Qualora dei più offerenti sia presente una sola persona, si aggiudicherà l'asta all'offerente presente se questi abbia offerto la somma più alta oppure se lo stesso rilanci in modo da superare l'offerta più alta di altro offerente assente, diversamente si aggiudicherà a chi avrà offerto la somma più alta anche se assente.

In presenza di un'unica offerta valida l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente al prezzo da questi offerto, anche se assente in sede di asta.

L'immobile, salvo le ipotesi di sospensione previste dagli art. 107 e 108 L.F., verrà aggiudicato al miglior offerente.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., come modificato dalla L. 132/2015, **qualora il prezzo offerto per il lotto sia inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita e lo stesso sia comunque**

*non inferiore alla riduzione del 25% prevista per l'asta successiva la vendita **potrà essere effettuata** qualora il Curatore, informato il Giudice Delegato, ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in funzione del programmato ribasso del successivo incanto.*

#### **4. SOSPENSIONE DELLA VENDITA EX ART. 107 comma IV L.F.**

*Ove pervenga, **nel termine di dieci giorni dall'aggiudicazione** del singolo bene un offerta irrevocabile d'acquisto, alla stregua del precedente punto, **migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto**, il Curatore **sospenderà** la vendita fissando una gara informale, innanzi a se stesso, tra l'aggiudicatario e il nuovo offerente, con base d'asta pari alla migliore offerta pervenuta ed offerte in aumento come previste al punto 1.*

*La data della nuova gara verrà comunicata ai partecipanti a mezzo mail e/o telefono.*

*Per le modalità della nuova gara si rinvia a quanto contenuto nei punti che precedono.*

#### **5. STIPULA DEL CONTRATTO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

*In caso di aggiudicazione il saldo del prezzo dedotto quanto versato a titolo di cauzione dovrà essere versato dall'acquirente entro il termine di **60 giorni dalla aggiudicazione** (salvo **una sola proroga** di ulteriori 60 giorni da autorizzare).*

*Il trasferimento della proprietà avverrà con **atto notarile** presso il Notaio indicato dal Curatore, non prima del versamento del saldo del prezzo e delle spese da parte dell'aggiudicatario.*

*L'aggiudicatario, entro il medesimo termine, dovrà corrispondere tutte le spese inerenti alla vendita quali onorari notarili, imposte e tasse, accessori, spese per bolli e oneri connessi, spese di cancellazione di iscrizioni, trascrizioni ed ogni altro gravame risultante sugli immobili posti in vendita (iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, ipoteche giudiziali e legali) senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del fallimento.*

*L'ammontare delle spese sarà tempestivamente determinato e comunicato all'aggiudicatario dal Notaio incaricato.*

## **6. INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO**

*Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, così come per scadenza del termine di cui al punto che precede, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare quanto versato a titolo di penale salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.*

## **7. PUBBLICITA' DELLA PROCEDURA**

*Il Curatore provvederà a pubblicare la procedura di vendita sul portale ministeriale delle vendite pubbliche (PVP) e per estratto sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" nonché sui siti [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.immobliare.it](http://www.immobliare.it). il presente avviso di vendita ed ogni altro documento che riterrà opportuno per consentire agli interessati di acquisire le informazioni necessarie **in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita;***

*Saranno altresì, inviate n. 500 missive ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile in vendita o appartenenti al medesimo settore merceologico, attraverso il servizio di Postal Target (previa valutazione della convenienza costo/beneficio) ed ogni altro sistema utile alla raccolta delle offerte, nonché pubblicazione dell'annuncio sulla Rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press".*

*Copia della presente ordinanza sarà notificata 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 creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile; ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis. cod. civ.*

## **8. DISPOSIZIONI FINALI**

*Gli interessati potranno richiedere chiarimenti o informazioni al Curatore dott. Nicola Sodo, al n. tel. 035/225105 ed all'indirizzo mail: [nicola.sodo@studiosodo.eu](mailto:nicola.sodo@studiosodo.eu).*

*Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.*

Con osservanza.

Bergamo, **02 LUGLIO 2020.**

Il curatore fallimentare

Dott. Nicola Sodo