

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALL. N.244/2019 – FALLIMENTO F.LLI CREMONA S.N.C. DI LUCA CREMONA E C.

nonché dei soci illimitatamente responsabili

Si rende noto che il giorno 11 gennaio 2021 alle ore 12.00, presso la sala d'aste Parva Domus in Bergamo via Borfuro n.12/g, innanzi al Curatore Dr. Guido Rho, si procederà alla vendita mediante asta competitiva con modalità telematica *sincrona/mista* dei seguenti beni immobili:

IMMOBILI SOCIETA'

Lotto	Descrizione	Stima 1a asta	Prezzo base d'asta (ridotto 20%) 2a asta	Prezzo base d'asta (ulteriormente ridotto del 20%)
1	ufficio con cortile esclusivo e box, in Caravaggio (BG) via Spartaco n.69	90.000,00	72.000,00	57.600,00
3	deposito di mq. 482, con area esterna esclusiva di mq. 30,50, nonché area urbana di mq. 549,10, con capacità edificatoria, occupato con regolare contratto di locazione, in Caravaggio (BG) via Treviglio n.22	175.000,00	140.000,00	112.000,00

SOCI LUCA E MASSIMO CREMONA – IN RAGIONE DEL 50% CIASCUNO

Lotto	Descrizione	Stima 1a asta	Prezzo base d'asta (ulteriormente ridotto del 20%)
7	posto auto sito in Olbia (SS) Zona Aeroporto Costa Smeralda	8.000,00	6.400,00

**SOCIO MASSIMO CREMONA - IN RAGIONE DEL 50%
(occupato dall'altro proprietario)**

Lotto	Descrizione	Stima 1a asta	Prezzo base d'asta (ridotto 20%) 2a asta	Prezzo base d'asta (ulteriormente ridotto del 20%)
8	Box singolo in Caravaggio (BG) via Trento n.23	4.400,00	3.520,00	2.816,00

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche, si rimanda allo stralcio delle perizie di stima redatte dal geom. Paolo Carrara e dott.ing. Nicola Moretti Simoncini. A tali perizie 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.

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.

Si segnala, come indicato in perizia che la non corrispondenza fra atti catastali e condizione reale non impedisce lo svolgimento dell'atto notarile di vendita.

Infatti la normativa di riferimento nazionale, permette di sanare gli abusi edilizi anche dopo l'atto di vendita, purché l'immobile derivi da Procedura Concorsuale.

L'acquirente può dunque acquistare l'immobile, purché avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, per ogni singolo Lotto, è ulteriormente ridotto del 20%, rispetto al valore di stima, per quanto riguarda gli immobili posti in Caravaggio (BG) e del 20% per gli immobili siti in Olbia (SS), come sopra indicato.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità telematica *sincrona/mista* così come definita dall'art.2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della Procedura.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica Parva Domus autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta

inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Prima dell'inizio della gara il gestore della vendita telematica Parva Domus registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala, che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni.

I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

Si precisa che il Giudice Delegato può, in ogni momento, sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1 L.F., ed ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., mentre il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stipula del rogito notarile, pervenga, nelle forme sopra indicate (offerta in busta chiusa cauzionata), offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione con cauzione del 20% del prezzo offerto in miglioramento: in tal caso si procederà ad un nuovo esperimento di vendita e verrà indetta nuova gara competitiva fra l'aggiudicatario provvisorio ed il rilanciante.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE

Le offerte andranno presentate in busta chiusa, riportante all'esterno la dicitura "FALL. N.244/2019 – asta dell'11.01.2021 – Lotto", entro le ore 12.00 del giorno 8 gennaio 2021, presso lo studio del Curatore Dr.Guido Rho in Bergamo L.go

Porta Nuova n.14.

L'offerta, munita di marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere, a pena di inammissibilità della domanda:

- le generalità dell'offerente; in particolare:
 - se l'offerente è persona fisica, la residenza ed il codice fiscale, la copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità e del codice fiscale, il proprio regime patrimoniale e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge e la copia del documento d'identità di questo, in corso di validità, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
 - se è soggetto diverso dalla persona fisica la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità in corso di validità, di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
 - se è un soggetto di diritto non iscritto al Registro Imprese, fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del legale rappresentante, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
- 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 e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo

stesso allegata.

Si precisa che, trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la Parte Venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità dell'immobile, del suolo e del sottosuolo sul quale lo stesso insiste, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla Parte Acquirente;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;
- la previsione della irrevocabilità della offerta;
- l'assegno circolare non trasferibile, pari al 10% dell'importo offerto a titolo di cauzione, intestato "Fallimento F.lli Cremona Snc di Cremona Luca e C.", con l'indicazione che la stessa sarà considerata quale caparra confirmatoria;

L'offerente parteciperà alla gara personalmente od a mezzo di Procuratore speciale, munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, antecedente alla data di deposito dell'offerta.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del lotto di interesse.

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la

compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta, meglio illustrata nel manuale utente presentazione offerta telematica, consultabile dal sito internet http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it) si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12.00 dell'8 gennaio 2021, giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte.

Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

All'offerta telematica sono da allegare, a pena di inammissibilità dell'offerta, i

medesimi documenti di cui al punto precedente (MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE).

Per le offerte presentate in modalità telematica la cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi, **almeno 3 giorni prima**, sul conto intestato al "Fallimento F.lli Cremona Snc di Cremona Luca e C." presso la BCC Banca Bergamasca e Orobica agenzia di Bergamo Centro – IBAN: IT78 H 08940 11100 000010033700.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del Fallimento, la data fissata per la gara e il numero del Lotto.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO GRATUITO DI ASSISTENZA TELEFONICA AL NUMERO 035/4284671 int. 2, dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 - 14.00/17.30.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste per ciascun lotto messo in vendita avverrà il giorno 11 gennaio 2021 alle ore 12.00 e segg., presso la sala d'aste Parva Domus in Bergamo via Borfuro n.12/g.

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.

Qualora per ogni Lotto venisse presentata una sola offerta pari o superiore al valore base d'asta, l'immobile sarà aggiudicato provvisoriamente all'unico offerente, anche se non comparso.

In caso di presentazione più offerte per il medesimo Lotto si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti.

In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta e, in assenza di rilanci, il bene sarà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che ha

presentato l'offerta più elevata.

In caso di gara competitiva, i rilanci non potranno essere inferiori ad € 3.000,00 per il Lotto 1, € 5.000,00 per il Lotto 3, ad € 300,00 per il Lotto 7 ed € 100,00 per il Lotto 8.

Il tempo per ciascun rilancio è fissato in 60 secondi dall'ultima offerta.

Decorso detto termine dall'ultimo rilancio, il Lotto è provvisoriamente aggiudicato all'ultimo maggior offerente.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI RELATIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori ove dovuti, dedotta la cauzione già versata, entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento o a mezzo bonifico bancario.

In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori al termine indicato.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla Procedura a titolo di penale.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l., l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le

spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno da quest'ultimo essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

L'atto notarile di vendita verrà stipulato, entro il 12 marzo 2021, avanti al Notaio Dr.Ermogene Miraglia, con studio in Bergamo via Brigata Lupi n.3.

CONDIZIONI DI VENDITA

Come già precisato, si ribadisce che:

- la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e che, trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la Parte Venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità dell'immobile, del suolo e del sottosuolo sul quale lo stesso insiste, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, né la garanzia di conformità urbanista, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla Parte Acquirente;
- 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, su istanza del Curatore ex art. 108 L.F. e ordine del Signor Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;
- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno visionabili fino a 5 giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. –

telefono 035/4284671 int. 2, e-mail: info@parva-domus.it, previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno dieci giorni prima della data desiderata per l'accesso.

Sarà altresì possibile prenotare la visita agli immobili attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

Il presente bando di vendita è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Bergamo, con pubblicazione almeno 45 giorni prima della data fissata su:

- ✓ Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche;
- ✓ Sito internet del Gestore della Vendita Telematica <https://parvadamus.fallcoaste.it>, iscritto all'apposito Registro Ministeriale;
- ✓ Siti internet autorizzati alla pubblicità legale ai sensi del decreto ministeriale 31 ottobre 2006: www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.esecuzionigiudiziarie.it;
- ✓ Avviso sintetico sul quotidiano locale "L'Eco di Bergamo" per gli immobili di Caravaggio (BG) e sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" per gli immobili di Olbia (SS).

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod.civ., né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione e l'accettazione sia delle offerte ricevute che dell'offerta finale risultante dall'eventuale gara.

Bergamo, 11 novembre 2020

IL CURATORE

(Dr. Guido Rho)