

TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione Fallimentare

Fallimento IMMOBILIARE FIORINI S.r.l. in liquidazione - Bergamo - n. 238/15 R. F.

Giudice Delegato dott.ssa Elena Gelato

** *** **

Bando di vendita di immobili mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F.

La sottoscritta dott.ssa Enrica Giordano, curatore del fallimento in epigrafe, con studio in Bergamo, via Divisione Julia n. 7, telefono 035216266, pec fall.immobiliarefiorini@pec.it, visto il programma di liquidazione e l'autorizzazione del Giudice Delegato alla vendita di immobili del fallimento,

PONE IN VENDITA

mediante procedura competitiva al maggior offerente, ai sensi dell'art. 107 L.F., ad un prezzo base di seguito indicato, in unico lotto, i seguenti immobili di pertinenza fallimentare.

Immobili in Bergamo:

- 1 - palazzo storico denominato "Villa la Sassetta" con giardino, sito in via Monte Bastia n. 6, identificato al catasto fabbricati nel foglio 29, mapp. 921, sub. 1, categoria A/8, classe 2, vani 22, rendita €4.147,15 e box mq 25, foglio 29, mapp. 921, sub. 2, categoria C/6, classe 10, rendita €126,53 e autorimessa mq 437, foglio 5, mapp. 2657, categoria C/6, classe 6, rendita €1.173,60 e terreni identificati al catasto terreni nel foglio 29, mapp. 39-40-921;
- 2 - immobile denominato "ex serra" identificato al catasto fabbricati nel foglio 29, mapp. 1243, sub. 701, categoria A/2, classe 7, vani 6, rendita €945,12 e autorimessa mq 211, foglio 29, mapp. 1243, sub. 702, categoria C/6, classe 8, rendita €784,60;
- 3 - immobile denominato "ex casa del custode" con dipendenza rustica e terreni, identificato al catasto fabbricati nel foglio 29, mapp. 1891, sub. 701, categoria F/4 e nel foglio 29, mapp. 3548, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, rendita €216,91 e nel foglio 29, mapp. 3549, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 8, rendita €20,25 e nel foglio 29, mapp. 3550, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, rendita €10,12 e nel foglio 29, mapp. 2173, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 16, rendita €47,10 e autorimessa mq 54, foglio 29, mapp. 2084, sub. 1, categoria C/6, classe 5, rendita €122,71 e terreni identificati al catasto terreni nel foglio 29, mapp. 38;

4 - terreni identificati al catasto terreni nel foglio 5, mapp. 144-145;

prezzo base €3.000.000 (tremilioni).

La consistenza degli immobili è meglio descritta nella perizia allegata al presente bando, e che forma parte integrante dello stesso, redatta dall'arch. Sergio Carissimi, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Bergamo al n. 246.

Si evidenzia il fatto che la perizia attribuisce al compendio un valore di €11.465.000 e, per meglio illustrare le molteplici casistiche rilevate, lo suddivide in 4 lotti, il primo con un valore di € 9.325.000, il secondo con un valore di €590.000, il terzo con un valore di €1.438.000 e il quarto con un valore di €37.000. Nell'ambito degli accertamenti urbanistici e catastali effettuati il perito ha rilevato, ed analiticamente descritto, numerose criticità anche di natura sostanziale che hanno comportato incrementi di superfici, volumetria e cambi di destinazioni d'uso rispetto a quanto era stato oggetto di autorizzazione amministrativa. Le criticità concernono i lotti contraddistinti con i nn. 2 e 3, mentre i lotti contraddistinti con i nn. 1 e 4 non presentano difformità. Il lotto n. 2, comprendente il mappale 1243 sub 701 e sub. 702, presenta gravi abusi edilizi non conformi alle vigenti normative urbanistiche e del Parco dei Colli, non sanabili, relativi sia all'autorimessa che all'abitazione, per ampliamenti che dovranno essere demoliti a cura e spese dell'acquirente. Il lotto n. 3 comprende vari mappali ed il mappale 1891 sub 701, denominato "ex casa del custode", che presenta abusi edilizi non conformi alle vigenti normative urbanistiche e del Parco dei Colli, per ampliamenti in parte non sanabili e che dovranno essere demoliti a cura e spese dell'acquirente.

FISSA

per la gara tra più offerenti la riunione che si terrà il giorno 5 aprile 2018 alle ore 15,30 dinanzi al notaio Francesco Boni, presso il suo studio in Bergamo, viale Vittorio Emanuele II n. 4.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle domande di partecipazione all'esperimento di gara:

- 1) Le offerte dovranno essere presentate allo studio del notaio Francesco Boni in Bergamo, viale Vittorio Emanuele II n. 4, entro le ore 12 del giorno antecedente la riunione fissata per la gara;
- 2) L'offerta dovrà essere depositata in una busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Offerta d'acquisto degli immobili siti in Bergamo del Fallimento 238/2015 Tribunale di Bergamo";

- 3) Le offerte di acquisto, per un prezzo non inferiore al prezzo base di €3.000.000, dovranno essere espressamente qualificate come "irrevocabili". Le offerte senza la dicitura "irrevocabile" o di importo inferiore al prezzo base saranno considerate nulle e come non pervenute.
- 4) L'offerta dovrà contenere:
- a) le generalità del soggetto offerente:
- se formulata da società e/o persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Deve essere allegata una visura camerale da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente;
 - se formulata da persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico.
- b) l'indicazione della procedura concorsuale Fallimento 238/2015 Tribunale di Bergamo;
- c) la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto degli immobili, come identificati e descritti nel bando di gara, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con espresso esonero del fallimento da risarcimento danni, restituzione del prezzo o rimborso spese;
- d) la dichiarazione di essere a conoscenza che, relativamente alle difformità di tipo urbanistico delle unità immobiliari, in caso di aggiudicazione, qualora ne ricorressero i presupposti, l'offerente potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- e) l'indicazione del prezzo offerto;
- f) una copia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- g) all'offerta dovrà essere allegato assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "Fallimento Immobiliare Fiorini S.r.l. in liquidazione", per un importo pari al 10% del prezzo base, a titolo di cauzione, somma che sarà definitivamente acquisita dalla procedura in caso di mancata partecipazione alla gara, fatto salvo il maggior danno;
- 5) Le buste saranno aperte dal notaio alla presenza degli offerenti. In presenza di un'unica offerta gli immobili saranno aggiudicati all'offerente. In caso di pluralità di offerte, si procederà immediatamente ad una gara avanti al notaio, avente come prezzo base l'offerta più elevata, con offerte minime in aumento di €10.000,00. Gli immobili verranno aggiudicati al miglior offerente.

6) L'aggiudicazione si intende condizionata alla insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento dei beni. Eventuali impedimenti relativi al trasferimento di talune unità immobiliari non inficerà la vendita nel suo complesso. Pertanto, ove per qualsivoglia motivo i compendi di cui ad uno o più lotti non fossero liberamente trasferibili, l'acquirente resterà obbligato ad acquistare i restanti lotti, al prezzo determinato moltiplicando il prezzo di aggiudicazione alla percentuale data dal rapporto tra il valore di perizia del singolo lotto non trasferibile e il valore complessivo dei lotti. In ipotesi di impedimento di legge, l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.

Al termine della gara le somme depositate a titolo di cauzione saranno restituite ai non aggiudicatari.

DETERMINA INOLTRE LE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Gli atti notarili di cessione saranno stipulati entro e non oltre 120 giorni successivi all'aggiudicazione, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio incaricato dal curatore. Per quanto concerne le unità immobiliari facenti parte dei lotti che nella perizia dell'arch. Sergio Carissimi sono contraddistinti con i numeri 2 e 3 e che presentano abusi edilizi, la cessione avverrà, per ciascuno di tali lotti, con un atto notarile formalmente separato e tali atti verranno stipulati nel medesimo contesto, in una successione scelta degli organi della procedura, tutti a favore dell'acquirente e ad un prezzo rapportato percentualmente ai valori indicati nella predetta perizia, depositata in Tribunale;
- 2) Il prezzo della cessione dovrà essere pagato in un'unica soluzione contestualmente alla stipula degli atti notarili con imputazione a titolo di acconto della cauzione versata;
- 3) In caso di inadempimento di quanto previsto nei due punti immediatamente precedenti, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con la conseguente definitiva acquisizione della cauzione da parte della procedura, a titolo di risarcimento del danno, salvo il maggior danno;
- 4) Sino alla stipula del contratto di vendita la vendita potrà essere sospesa:
 - dal curatore fallimentare, ai sensi dell'art. 107 legge fallimentare, se dovesse pervenire offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione;
 - dal Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art.108 legge fallimentare;

- 5) La vendita degli immobili di proprietà della società fallita Immobiliare Fiorini S.r.l. in liquidazione sarà assoggettata ad I.V.A. e/o imposta di registro secondo le norme di legge. Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di cessione di immobile (onorari notarili, imposte e tasse, documentazione necessaria per la vendita) sono interamente a carico dell'acquirente, incluse quelle per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che sarà ordinata dal G.D. ai sensi dell'art. 108, secondo comma, L.F.
- 6) La vendita degli immobili è da qualificarsi quale vendita forzata e avviene senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni stessi anche in relazione alla loro agibilità e regolarità energetica, così che l'alienazione è fatta nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili e comunque non evidenziati nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente e non potrà essere revocata per alcun motivo. In nessun caso il compratore potrà pretendere alcunché dalla procedura. La proposta irrevocabile dovrà pertanto prevedere tale espresso esonero. Gli eventuali interessati dovranno quindi rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione di tutti i beni in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dei beni e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la propria responsabilità; per gli immobili (ivi compresi i terreni) dovranno anche verificare destinazione, edificabilità, stato del suolo e del sottosuolo, la situazione catastale, la conformità urbanistica alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, accedendo agli atti in possesso della procedura, espedendo i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo. Il Curatore, inoltre, non garantisce la conformità degli impianti tecnologici del complesso e dei lotti rispetto ai requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di materia, non essendosi a conoscenza delle reali condizioni tecniche e non essendo la procedura in possesso delle relative certificazioni.

Con specifico riferimento alle difformità di tipo urbanistico i soggetti interessati all'acquisto dovranno dichiarare di essere a conoscenza che, in caso di aggiudicazione, qualora ne ricorreressero i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La mancata presentazione o il mancato accoglimento della/e domanda/e di permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento dei beni non inficerà la vendita nel suo complesso.

In nessun caso il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese;

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 codice civile.

Il presente bando viene pubblicato, come da convenzione in data 21.1.2014 firmata con Edicom Finance S.r.l., sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bergamo.it, sui portali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.auctionitaly.com ed un estratto sarà pubblicato sul quotidiano Eco di Bergamo e su Il Sole 24 Ore.

Bergamo, 12 febbraio 2018