

11/12/2020

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento n.225/2018

T STAMPA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (GIA' TECNOLITO S.R.L.)

Via Ca' Ferrario n.12

24030 Caprino Bergamasco BG

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatore fallimentare: Dott. Sergio Almici

INFORMATIVA CIRCA VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Sergio Almici, Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe,

PREMESSO

- che con decreto di omologa del 10 aprile 2014, depositato in Cancelleria Fallimentare il giorno 11 aprile 2014, è stato nominato lo scrivente quale Liquidatore giudiziale della procedura di concordato preventivo T Stampa S.r.l. in liquidazione;
- che con Decreto del 13 febbraio 2018 il Tribunale di Bergamo dichiarava la risoluzione del concordato preventivo e dichiarava il fallimento della società T Stampa S.r.l. in liquidazione nominando curatore il sottoscritto;
- che la società T Stampa S.r.l. in liquidazione in fallimento è proprietaria dei beni immobili identificati dai seguenti lotti:

1) Lotto 3: Capannone industriale con autorimessa e magazzino localizzati in un fabbricato staccato e area circostante di pertinenza, situato nel comune di Caprino Bergamasco (Bg).

Il capannone risulta gravato da Ipoteca volontaria costituita in data 06.11.2009 a favore della Banca Credito Bergamasco S.p.a. ora Banco BPM S.p.a., a seguito di atto del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (Bg) Rep. N.109.007 Racc. n.29.65.



Il capannone risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Bergamo –
Catasto dei *Fabbricati*:

foglio 2, particella 767, sub. 7, categoria D/8, rendita euro 14.811,98;

foglio 2, particella 1194, sub.1, categoria C/6, classe 1, consistenza 72mq, rendita euro
92,96;

foglio 2, particella 1194, sub.2, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita euro
42,30;

L'area di pertinenza del capannone è stata adibita a parcheggio a seguito contratto di locazione autorizzato dal Tribunale in data 20 aprile 2019 con la seguente clausola: *Il contratto potrà in ogni tempo essere risolto dal Locatore, in quanto procedura fallimentare, allorché la cosa locata sia trasferita a terzi a fronte delle attività di liquidazione della stessa procedura fallimentare. In tal caso il Locatore è tenuto a dare tempestivo preavviso al Locatario, comunque in misura non inferiore a giorni venti, entro i quali il Locatario è tenuto a restituire la cosa locata. Al tal fine, il Locatario dovrà sempre consentire al Locatore, e a potenziali acquirenti dallo stesso accompagnati, la visita della cosa locata, sotto pena della risoluzione per inadempimento e con obbligo di risarcimento del danno cagionato.*

Il Locatario dichiara di essere consapevole della sussistenza della procedura di vendita coattiva avente ad oggetto l'immobile di cui al presente contratto”.

2) Lotto 4: area destinata ad uso parcheggio situata in via Ca' Ferrario nel Comune di Caprino Bergamasco (Bg). L'area risulta rappresentata come segue all' all'Agenzia del Territorio di Bergamo – Catasto dei Terreni:

Foglio 1, particella 1154, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 275 mq.
Reddito dominicale euro 1,32, reddito agrario euro 1,49;

Foglio 1, particella 1155, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 270 mq.
Reddito dominicale euro 1,32, reddito agrario euro 1,46;



Foglio 1, particella 1156, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 45 mq. Reddito dominicale euro 0,22, reddito agrario euro 0,24; L'area adibita a parcheggio è stata data in locazione come sopra riportato.

- che il perito incaricato dalla società, durante la procedura di concordato preventivo, alla stima degli immobili, Oscar Mazzucotelli con studio in Mapello (Bg), aveva valutato complessivamente gli immobili in euro **1.376.150,00** come segue:

Descrizione	Valore
Lotto n.3: Capannone ed uffici in Caprino Bergamasco	1.332.000,00
Lotto n.4:Area ad uso parcheggio in Caprino B.sco	44.150,00
Totale immobili di proprietà	1.376.150,00

- che il Commissario giudiziale, Dott. Massimo Giudici, nella relazione ex art. 172 L.F., aveva confermato le valutazioni del perito nominato dalla società, ad eccezione per il capannone a cui aveva attribuito un valore non superiore ad euro **1.250.000,00**, tenuto conto dell'allora situazione del mercato immobiliare;
- che il liquidatore giudiziale aveva confermato tali importi nel programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. e che pertanto il valore degli immobili complessivamente era pari ad euro **1.294.150,00**, di cui al seguente dettaglio:

Descrizione	Valore
Lotto n.3: Capannone ed uffici in Caprino Bergamasco	1.250.000,00
Lotto n.4:Area ad uso parcheggio in Caprino B.sco	44.150,00
Totale immobili di proprietà	1.294.150,00

- che in data 26 marzo 2015 ore 16.00, durante la fase della liquidazione giudiziale, era stata fissato il primo esperimento di vendita mediante procedura competitiva avanti al Notaio Marco Tucci di Bergamo, al valore di perizia relativamente ai Lotti n.1-2 e n.4 e sulla base della valutazione del Commissario giudiziale per il Lotto n.3;
- che nessuna offerta era giunta entro il termine indicato in istanza;
- che in data 19 novembre 2015 era stato fissato il secondo esperimento di vendita mediante procedura competitiva nello studio del Liquidatore giudiziale, alla presenza



del Notaio Marco Tucci, ai valori ridotti del 20% sul prezzo di perizia/valore attribuito dal Commissario giudiziale;

- che nessuna offerta era giunta entro il 18 novembre 2015 alle ore 12.00;
- che in data 14 dicembre 2016 era stato fissato il terzo esperimento di vendita mediante procedura competitiva nello studio del Liquidatore giudiziale, alla presenza del Notaio Marco Tucci, ai valori ridotti del 20% sul prezzo di perizia/valore attribuito dal Commissario giudiziale;
- che nessuna offerta era giunta entro il 13 dicembre 2016 alle ore 12.00;
- che il capannone è stato oggetto di numerose visite da parte di potenziali acquirenti che non si sono concretizzate nel tempo;
- che a seguito delle visite dei potenziali acquirenti di cui sopra il capannone per la sua struttura è stato reputato non adeguato a molte attività produttive pertanto di difficile collocazione;
- che in data 13 aprile 2019 il Tribunale, a seguito della dichiarazione di fallimento, ha autorizzato il programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. e gli atti ad esso conformi previa approvazione dal Comitato dei creditori;
- che nel programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. è previsto che gli immobili vengano venduti ai seguenti prezzi ribassati, sempre che non sopraggiunga un'offerta irrevocabile di acquisto nel frattempo:

A - IMMOBILI		
Descrizione	Luogo	Stima
Capannone con uffici e pertinenze	Caprino Bergamasco BG	800.000,00
Area ad uso parcheggio	Caprino Bergamasco BG	28.256,00
Totale		828.256,00

- che nel frattempo lo stato dei luoghi è seriamente compromesso a causa di eventi meteorologici e si presenta una situazione all'interno dello stabile che comporterebbe una rilevante pulizia ed asportazione dei materiali per la "bonifica dei luoghi";
- che con ordine di servizio n. 4/2020 del 11/05/2020 il Presidente della Sezione



Fallimentare ha invitato i curatori fallimentari a procedere alle vendite con modalità telematica pura e che è pertanto necessario integrare il programma di liquidazione adottando procedure competitive ex art. 107 1° comma L.F. improntate sul modello delle vendite telematiche asincrone;

- che pertanto lo scrivente curatore procederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita di cui all'allegato n.2;
- che dal giorno 17 febbraio 2021 alle ore 11.00 al giorno 19 febbraio alle ore 11.00 si darà luogo alla vendita telematica dei lotti immobiliari:
 - 1) **Lotto 1** composto dal Lotto 3 e Lotto 4;
 - 2) **Lotto 2** composto esclusivamente dal Lotto 4;
- che quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il **lotto 1** come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito:

Lotto 1: Prezzo base capannone € 800.000,00 (Euro ottocentomila//euro) oltre a prezzo base parcheggio € 28.256,00 (Euro ventottomiladuecentocinquantasei//euro **per un totale di euro 826.256,00.**

Offerta minima: € 600.000,00 (Euro seicentomila//euro) per il capannone ed € 21.192,00 (Euro ventunomilacentonovantadue//00), **pari al 75% del prezzo base per un totale di euro 621.192,00;**

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Lotto 4: Prezzo base: € 28.256,00 (Euro ventottomiladuecentocinquantasei//euro),

Offerta minima: € 21.192,0 (Euro ventunomilacentonovantadue//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00;



- che per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato potrà depositare un'offerta di acquisto per il **Lotto 1** composto dal Lotto n.3 e Lotto n.4 oppure per il **Lotto 2** composto esclusivamente dal Lotto 4, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita;
- che la gara si svolgerà nella modalità telematica asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.
- Che l'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, con le modalità di cui all'allegato avviso di vendita;
- Che l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto entro il giorno 16 febbraio alle ore 18.00;**
- **Che nel caso sopraggiungessero offerte per il Lotto 1 composto da entrambi i lotti escluderà in automatico l'asta per il solo Lotto 4;**
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- che eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura;
- che per l'assolvimento degli obblighi di pubblicità si procederà con la pubblicazione della proposta di vendita sul **portale delle vendite pubbliche** istituito dall'art. 13, comma 1, lettera b, n. 1 del Decreto Legge 27 giugno 2015 n. 83, convertito dalla Legge



06 agosto 2015 n. 132, nonché sul sito internet del Tribunale di Bergamo e sui portali nazionali regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2016 (www.asteannunci.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it) rispettivamente di un estratto e di un annuncio che indichino l'oggetto di vendita, al fine di raccogliere offerte irrevocabili per l'acquisto del suddetto compendio immobiliare, nonché pubblicazione su quotidiano locale e quotidiano nazionale Il Sole24ore;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Dott. Sergio Almici, nella sua veste ut supra

CHIEDE

che il Comitato dei creditori autorizzi lo scrivente alla integrazione del programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. nonché a procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà della procedura:

- **Lotto 1 composto da Capannone con uffici e relative pertinenze in comune di Caprino Bergamasco (Bg) via Ca' Ferrario n.12. unitamente all'area ad uso parcheggio privato in comune di Caprino Bergamasco (Bg) via Ca' Ferrario n.12;**
- **Lotto 2 composto dalla sola area ad uso parcheggio privato in comune di Caprino Bergamasco (Bg) via Ca' Ferrario n.12 (da effettuare esclusivamente in caso di mancanza di aderenti al lotto1),**

e che il Giudice Delegato apponga il proprio visto di conformità e controllo.

Con osservanza.

Love, 26 novembre 2020

Il Curatore fallimentare

Dott. Sergio Almici

