

Ns. prot. 4926/2021

Tribunale civile e penale di Bergamo

Sezione fallimentare

Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.F. 228/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili

* * *

Istanza per vendita immobiliare

La sottoscritta Dott.ssa Marisa Gentili, Curatore fallimentare della
procedura in oggetto,

premessso che

- la società fallita era proprietaria, tra le altre, di n. 5 unità immobiliari e di una porzione di area cortilizia all'interno del complesso denominato "Porta Osio" situato in Osio Sotto (BG), via Milano, dettagliatamente descritte nella relazione di stima redatta dal perito arch. Osvaldo Monti di Bergamo;
- previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato in data 28 giugno 2017 il sottoscritto curatore è subentrato nel procedimento di espropriazione n. 821/2014 R.G. Es. Imm., pendente avanti il Tribunale di Bergamo, avente ad oggetto due delle predette unità immobiliari e precisamente quelle identificate catastalmente come segue:

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>indirizzo</i>	<i>piano</i>
6	350	721	F/3	Osio Sotto (BG) via Milano snc	T
6	350	719	F/3	Osio Sotto (BG) via Milano snc	T



- le restanti n. 3 unità immobiliari e la porzione di area cortilizia posta all'interno del complesso di due piani fuori terra con destinazione commerciale/artigianale, risultavano così identificate in catasto sino al frazionamento indicato più oltre:

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 3

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>indirizzo</i>	<i>piano</i>
6	350	729	F/3	Osio Sotto (BG) via Milano snc	1

LOTTO 4

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>indirizzo</i>	<i>piano</i>
6	350	730	F/3	Osio Sotto (BG) via Milano snc	1

LOTTO 5

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>indirizzo</i>	<i>piano</i>
6	350	731	F/3	Osio Sotto (BG) via Milano snc	1

LOTTO 6

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>indirizzo</i>	<i>piano</i>
6	350	712	F/1	Osio Sotto (BG) via Milano snc	T

- in data 5 febbraio 2019 si è tenuto, presso lo studio del Notaio Dott. Guido De Rosa di Bergamo, un primo esperimento d'asta, andato deserto, ai seguenti prezzi, pari ai valori di stima del perito arch. Osvaldo Monti :
 - LOTTO 3: euro 90.000,00;
 - LOTTO 4: euro 110.000,00;
 - LOTTO 5 (al quale è stato accorpato il lotto 6): euro 184.500,00;
- il secondo esperimento di vendita fissato per il giorno 23 aprile 2020, con termini per la presentazione delle offerte scaduti il 22/04/2020, non



si è tenuto a causa della sospensione delle attività di vendita per l'emergenza sanitaria Covid19;

- il nuovo esperimento di vendita fissato per il giorno 15 settembre 2020 ha visto l'aggiudicazione del Lotto 3 al prezzo di euro 67.500,00 mentre è andato deserto per i restanti lotti 4 e 5;
- in data 12-13 novembre 2020 il Comitato dei creditori ha autorizzato il frazionamento del mappale 350 sub. 731, di cui al lotto 5, in due lotti: 5/1 e 5/2;
- l'ultimo esperimento di vendita (il terzo), anch'esso andato deserto, si è tenuto in data 25 maggio 2021, presso lo studio del Notaio Guido De Rosa, ai seguenti prezzi base, pari complessivamente a euro 165.657,00:
 - LOTTO 4: prezzo base euro 61.875,00;
 - LOTTO 5/1: prezzo base euro 66.094,00;
 - LOTTO 5/2: prezzo base euro 37.688,00;
- il Programma di liquidazione di cui all'art. 104-ter L.F., così come modificato nel mese di luglio u.s. (previa approvazione del Comitato dei Creditori), prevede per la liquidazione degli immobili la *“vendita avanti il Notaio a tal fine designato (i) in diversi lotti, individuati dal perito, al prezzo base pari alla stima del perito designato dalla procedura, secondo le disposizioni del codice di procedura civile, o (ii) in presenza di offerta irrevocabile di acquisto di unità immobiliari in blocco di ammontare non inferiore al 60% del valore dell'ultima asta tenuta, al prezzo base pari all'offerta pervenuta”*;
- l'arch. Osvaldo Monti, nell'ambito degli accertamenti effettuati nello



svolgimento dell'incarico conferitogli, ha appurato quanto segue:

1. PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute a Residenza Angela Srl per effetto della fusione per incorporazione di [REDACTED]

[REDACTED]), formalizzata con atto in data 19 ottobre 2012, a repertorio n. 3037/2154 Notaio Raffaele Tartaglia di Treviglio, registrato a Treviglio il 22 ottobre 2012 al n. 3641 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bergamo il 22 ottobre 2012 ai nn. 45417/30804.

Si precisa che l'attuale complesso immobiliare situato in Osio Sotto (BG), via Milano, di cui fanno parte le unità immobiliari da liquidare, è stato edificato su un'area acquistata dalla società incorporata [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 27 marzo 2007 a repertorio n. 25889/4307 Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo, registrato a Bergamo 1 il 6 aprile 2007 al n. 4359 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bergamo il 10 aprile 2007 ai nn. 22898/12931;
- atto di compravendita in data 27 marzo 2007 a repertorio n. 25890/4308 Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo, registrato a Bergamo 1 il 6 aprile 2007 al n. 4360 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bergamo il 10 aprile 2007 ai nn. 22899/12932.

2. PERMESSI EDILIZI



L'originario fabbricato già insistente sull'area acquistata da [REDACTED] [REDACTED] era stato edificato in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Osio Sotto n. 91 R.C. (prot. n. 1390) del 28 aprile 1972, e della Concessione edilizia in sanatoria n. 79 del 30 novembre 1994 rilasciata dallo stesso Comune, per opere eseguite in assenza dei prescritti provvedimenti autorizzativi; il predetto fabbricato originario è stato demolito a seguito di D.I.A. presentata al Comune di Osio Sotto in data 3 settembre 2007 e quindi riedificato nell'attuale consistenza a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- D.I.A. del 21.12.2007 per deposito progetto opere di urbanizzazione del Piano Lottizzazione;
- D.I.A. del 27.05.2008 a prot. 4718 per costruzione complesso a destinazione produttiva;
- D.I.A. del 04.02.2009 in variante a D.I.A. del 27.05.2008 per variazione destinazioni;
- D.I.A. del 05.10.2009 in variante a D.I.A. del 04.02.2009 per variazione destinazioni;
- D.I.A. del 27.11.2009 per variazione impianti;
- D.I.A. del 23.03.2010 in variante a D.I.A. del 05.10.2009 per variazione destinazioni;
- S.C.I.A. del 21.12.2011 in variante a D.I.A. del 23.03.2010 per variazione destinazioni;
- D.I.A. del 30.07.2012 a prot. 8170 per variazione destinazioni;
- D.I.A. del 26.10.2012 a prot. 11694 per variazione destinazioni.

Dalle autorizzazioni edilizie emerge che le unità immobiliari da



liquidare presentano le seguenti destinazioni d'uso:

- LOTTO 4 (mappale 350/730 - primo piano): artigianale;
- LOTTO 5/1 e 5/2 (mapp. 350 sub. 754 e 755 - primo piano): artigianale.

Nella relazione di stima risulta inoltre che in data 3 novembre 2010, l'allora proprietaria [REDACTED] aveva depositato istanza per richiesta di Agibilità dell'intero immobile; a tale proposito, il perito osserva che:

- (i) tale istanza *“è anomala in quanto le unità immobiliari in esame sono tutt'ora al rustico, prive dei previsti servizi igienici e prive di tutti gli impianti elettrici”*;
- (ii) *“per completare e rifinire le unità immobiliari in esame va richiesta per ognuna una nuova autorizzazione edilizia ed in ultimo richiederne l'agibilità”*.

A seguito del sopralluogo effettuato dal perito sono emerse difformità tra la situazione esistente e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi per *“diverse dimensioni in lunghezza e larghezza delle unità immobiliari”*. La regolarizzazione di tali difformità richiederebbe la presentazione di un'istanza di sanatoria edilizia, da verificare con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune.

Inoltre il perito segnala che gli aggiudicatari delle unità immobiliari in oggetto dovranno richiedere *“nuove autorizzazioni edilizie per realizzare in forma autonoma i servizi igienici, tutti gli impianti di condizionamento ed elettrici, i pavimenti e rifiniture in genere, nonchè*



la parete divisoria con la contigua unità immobiliari e se del caso in compartecipazione con le altre unità immobiliari”.

3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, nota di iscrizione del 10.04.2007, R.G. 22900, R.P. 5762, Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo, rep. 25891/4309 del 27.03.2007 (ipoteca svincolata su mapp. 350 sub. 712 con annotamento in data 01.12.2010 n. 63611/14926);
- convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Osio Sotto con atto in data 27 luglio 2007 a repertorio n. 26292/4627 Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Bergamo il 7 agosto 2007 ai nn. 53385/30804 e 53386/30805;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, nota di iscrizione del 09.10.2008, R.G. 63533, R.P. 12518, Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo, rep. 28244/6029 del 24.09.2008 (ipoteca svincolata su mapp. 350 sub. 712 con annotamento in data 01.12.2010 n. 63612/14927);
- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo, rep. 295/2016 del 10.11.2016, trascritta il 09.02.2017, R.G. 5736, R.P. 3803.



4. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da occupazione, in quanto non ultimate e perciò non ancora agibili.

Considerato che

- il perito arch. Osvaldo Monti, vista la localizzazione e lo stato di fatto delle unità immobiliari, ha così stimato il valore degli immobili da liquidare di proprietà della società fallita situati nel complesso "Porta Osio" in Osio Sotto (BG), via Milano:

LOTTO 4

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>valore di stima</i>
6	350	730	F/3	artigianale	1	€ 110.000,00

LOTTO 5

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>valore di stima</i>
6	350	731	F/3	artigianale	1	184.500,00
6	350	712	F/1	porzione area cortilizia	T	

- a seguito del frazionamento catastale in precedenza indicato il predetto sub. 731 ha assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>valore di stima indicati dal perito</i>
6	350	754	F/3	artigianale	1	€ 110.000,00
6	350	755	F/3	artigianale	1	€ 67.000,00

- pertanto i lotti residui da liquidare risultano i seguenti:

LOTTO 4

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>valore di stima</i>
6	350	730	F/3	artigianale	1	€ 110.000,00

LOTTO 5/1



<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>valore di stima</i>
6	350	754	F/3	artigianale	1	117.500,00
6	350	712	F/1	porzione area cortilizia	T	

LOTTO 5/2

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>valore di stima</i>
6	350	755	F/3	artigianale	1	67.000,00

- è pervenuta un'offerta irrevocabile per l'acquisto in blocco delle unità immobiliari di proprietà del Fallimento identificate ai lotti 4 – 5/1 – 5/2, del valore di euro 100.000,00, debitamente cauzionata;
- la sottoscritta ritiene che tale offerta possa ragionevolmente essere presa quale base per una gara in considerazione del fatto che si tratta di un'offerta per l'acquisto di unità immobiliari in blocco e dell'importo pari a circa l'80,50% del valore base totale della prossima asta in programma (corrispondente al 60% circa dei prezzi base dell'ultima asta tenuta);

tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta

chiede

che la S.V. Ill.ma, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori, voglia disporre la vendita in blocco delle unità immobiliari situate all'interno del complesso denominato "Porta Osio" in Osio Sotto (BG), via Milano identificate ai lotti 4 – 5/1 – 5/2, a cura del Notaio Dott. Guido De Rosa di Bergamo, con modalità telematiche, partendo dal prezzo base di euro 100.000,00 pari all'offerta ricevuta.

Con osservanza.

Bergamo, 13 settembre 2021



IL CURATORE

Dott.ssa Marisa Gentili



Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.F. 228/2016

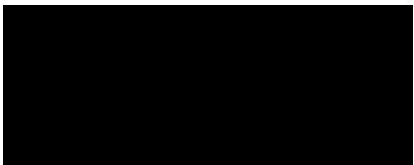
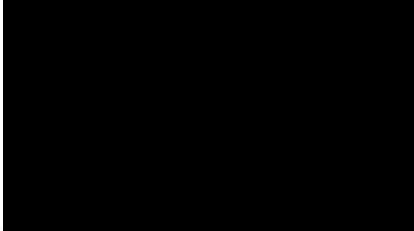
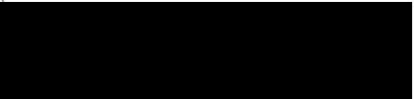
Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

Vista l'istanza che precede,

	AUTORIZZA	NON AUTORIZZA
	data e firma	data e firma
	data e firma	data e firma
	data e firma	data e firma

AUTORIZZAZIONI
ALLEGATE

la vendita in blocco delle unità immobiliari di cui ai lotti 4, 5/1 e 5/2, facenti parte del complesso denominato "Porta Osio" in Osio Sotto (BG), via Milano, a cura del Notaio Dott. Guido De Rosa di Bergamo, con modalità telematiche, partendo dal prezzo base di euro 100.000,00 pari all'offerta ricevuta.

Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.F. 228/2016

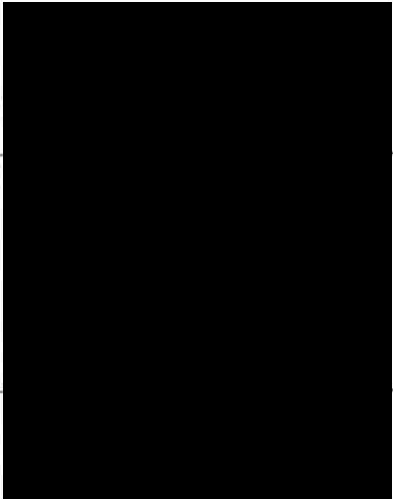
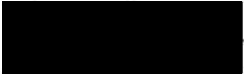
Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

Vista l'istanza che precede,

	AUTORIZZA	NON AUTORIZZA
	data e firma 26/09/2021 	data e firma
	data e firma	data e firma
	data e firma	data e firma

la vendita in blocco delle unità immobiliari di cui ai lotti 4, 5/1 e 5/2, facenti parte del complesso denominato "Porta Osio" in Osio Sotto (BG), via Milano, a cura del Notaio Dott. Guido De Rosa di Bergamo, con modalità telematiche, partendo dal prezzo base di euro 100.000,00 pari all'offerta ricevuta.

Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.F. 228/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

Vista l'istanza che precede,

	AUTORIZZA	NON AUTORIZZA
	data e firma	data e firma
	data e firma	data e firma
	data e firma	data e firma

AUTORIZZAZIONE
NON RICEVUTA

la vendita in blocco delle unità immobiliari di cui ai lotti 4, 5/1 e 5/2, facenti parte del complesso denominato "Porta Osio" in Osio Sotto (BG), via Milano, a cura del Notaio Dott. Guido De Rosa di Bergamo, con modalità telematiche, partendo dal prezzo base di euro 100.000,00 pari all'offerta ricevuta.

Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.F. 228/2016

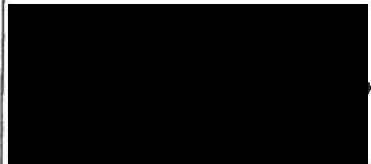
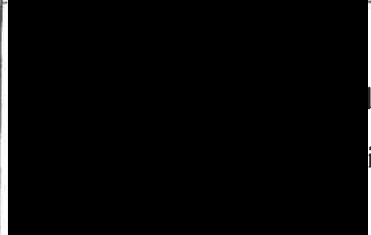
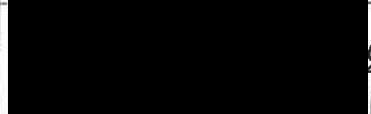
Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Gelato

Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

Vista l'istanza che precede,

	AUTORIZZA	NON AUTORIZZA
	data e firma	data e firma
 lit i	data e firma	data e firma
 20.9.2016 data e firma	data e firma	data e firma

la vendita in blocco delle unità immobiliari di cui ai lotti 4, 5/1 e 5/2, facenti parte del complesso denominato "Porta Osio" in Osio Sotto (BG), via Milano, a cura del Notaio Dott. Guido De Rosa di Bergamo, con modalità telematiche, partendo dal prezzo base di euro 100.000,00 pari all'offerta ricevuta.

Parte prima:

TRIBUNALE DI BERGAMO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice Delegato del Fallimento

RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - R.F. 228/2016

* * *

- vista l'istanza con cui il Curatore chiede procedersi alla vendita innanzi a Notaio in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F., con modalità telematiche;

AUTORIZZA

lo svolgimento delle operazioni di vendita delle sopra indicate unità immobiliari, con le seguenti modalità:

LOTTO UNICO composto da n. 3 unità immobiliari oltre porzione di area cortilizia situate all'interno del complesso denominato "Porta Osio" in Osio Sotto (BG), via Milano, identificate con i seguenti dati catastali:

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>valore di stima</i>
6	350	730	F/3	artigianale	1	€ 110.000,00
6	350	754	F/3	artigianale	1	117.500,00
6	350	712	F/1	porzione area cortilizia	T	
6	350	755	F/3	artigianale	1	67.000,00

PREZZO BASE. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad euro 100.000,00 (oltre imposte e oneri di legge) e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 (duemila).

DATA DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA.

La procedura competitiva per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale

gara tra gli offerenti è fissata per il **giorno 9 novembre 2021 alle ore 10,00**, presso lo studio del **Notaio Dott. Guido De Rosa** sito in Bergamo, via Silvio Spaventa n. 7, secondo le modalità telematiche, ai sensi dell'art. 22 del DM 32/2015 (vendita all'asta sincrona mista).

N.B.: le condizioni della vendita e le modalità di svolgimento del procedimento sono indicate nella parte seconda del presente bando.

VISITA DEGLI IMMOBILI. Tutti gli interessati all'acquisto potranno visitare gli immobili posti in vendita prenotando la visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il Curatore provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare gli immobili all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta.

Il Curatore programmerà le visite degli immobili con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

STATO DEGLI IMMOBILI. Le unità immobiliari in oggetto sono libere da occupazione.

PERIZIA DI STIMA. Si precisa che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito arch. Osvaldo Monti e nella relazione di verifica dei "gravami pregiudizievoli" a firma del visurista dott. Pier Luigi Onofri. Tali relazioni devono essere previamente consultate dall'offerente, e ad esse 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.

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate nella parte seconda del bando di gara.

NOTAIO INCARICATO. Si precisa che il professionista incaricato della vendita delle unità immobiliari di proprietà della fallita è il Notaio Dott. Guido De Rosa con studio in Bergamo, via Silvio Spaventa n. 7.
Bergamo,

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott.ssa Elena Gelato)

Parte seconda:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.

Il fallimento dà atto che il trasferimento degli immobili della procedura avverrà senza garantire l'aggiudicatario acquirente di eventuali loro **(i)** vizi e /o difetti; **(ii)** ridotto livello qualitativo e inferiore quantità; **(iii)** corretto funzionamento (degli impianti); **(iv)** mancanza della agibilità dei compendi e della loro regolarità urbanistica. Conseguentemente, la vendita deve intendersi a 'rischio e pericolo' dell'acquirente e l'aggiudicatario non potrà (e pertanto rinuncia a) azionare contro il Fallimento gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per vizi e difetti, garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute; etc.): e ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia (espressamente esclusa) del venditore. Da ultimo, si precisa che gli eventuali oneri per adeguamenti conseguenti a difformità alle prescrizioni di legge, per sanatorie e regolarizzazioni edilizie/urbanistiche (se previste e attuabili ai sensi delle norme tempo per tempo vigenti) e/o per interventi di bonifica (inclusi la rimozione e il conferimento in discarica dei rifiuti e di tutto quanto presente nelle unità immobiliari in oggetto, come meglio precisato dal perito), e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a carico esclusivo

dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti **liberi** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

Il prezzo di vendita **non potrà essere inferiore** a quello indicato nella prima parte del bando.

Il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari (come meglio indicato ai successivi punti 6 e 7) dovrà essere effettuato entro la data di stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto dal Notaio Dott. Guido De Rosa, in ogni caso, **entro e non oltre 60 giorni** dalla data di aggiudicazione.

Il Giudice Delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo), emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altro vincolo, *ex art.* 108 L.F..

Saranno a carico dell'acquirente le spese, imposte ed onorari dovuti per la redazione e registrazione del verbale di gara d'asta, per l'aggiudicazione al miglior offerente, per il successivo rogito notarile di compravendita e per la cancellazione di tutti i gravami, adempimenti tutti che saranno effettuati dal Notaio Dott. Guido De Rosa.

VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto la **possibilità di**

visitare gli immobili in vendita, **entro 10 giorni** dalla relativa richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Il Curatore programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita telematica con la modalità sincrona mista; ovvero con la possibilità per gli offerenti di presentare offerte sia cartacee che telematiche ai sensi dell'art. 22 DM 32/2015.

1. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale delle condizioni di vendita e della perizia di stima, nonché della presa visione del bene.
2. L'interessato si intende obbligato ad acquistare, irrevocabilmente, sin dal momento della presentazione dell'offerta.
3. Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito o se non corredate dal deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta; l'offerta è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 c.p.c..
4. L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso il notaio banditore Dott. Guido De Rosa, nel suo studio in Bergamo, via Silvio Spaventa n. 7, il giorno **09/11/2021 alle 10,00**.
5. In presenza di più offerte, il notaio incaricato inviterà, in ogni caso, gli offerenti a una gara sull'offerta più alta procedendo ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro

2.000,00 (duemila). Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero, nell'ipotesi in cui siano presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

6. L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, mediante versamento sul c/c intestato alla procedura, entro il termine perentorio di giorni 60 dalla data di avvenuta aggiudicazione e comunque entro la data di stipula del rogito notarile di compravendita.
7. Copia dell'attestazione dell'avvenuto versamento delle somme indicate al precedente punto 6 dovrà essere esibita entro i tre giorni successivi al curatore Dott.ssa Marisa Gentili, anche a mezzo mail all'indirizzo segreteria@studioberlanda.eu. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTE CARTACEE

- le offerte di acquisto cartacee (in marca da bollo da € 16,00) devono essere presentate in busta chiusa entro le ore **12.00 del giorno 05/11/2021** presso lo studio del notaio delegato, Dott. Guido De Rosa in Bergamo, via Silvio Spaventa 7;
- le offerte dovranno essere corredate, se non telematiche, da un deposito per cauzione, pari almeno al 10% della somma offerta, da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a:
"Fallimento Residenza Angela srl in liquidazione".

B) OFFERTE TELEMATICHE

- le offerte di acquisto mediante modalità telematica (corredate di versamento di € 16,00 per marca da bollo virtuale)dovranno essere presentate entro le ore **12.00 del giorno 05/11/2021** mediante accesso al portale del gestore della vendita telematica Notartel (<https://astepubbliche.notariato.it>);
- le offerte telematiche dovranno essere sottoscritte digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità;
- le offerte telematiche dovranno essere complete di Bollo digitale da ottenere secondo le modalità indicate nella sezione “Pagamento di bolli digitali” del Portale dei Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it/PST/>);
- le offerte telematiche dovranno contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico, pari almeno al 10% della somma offerta, avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte, da effettuarsi sulle seguenti coordinate IBAN: **IT 77 Q 08735 11101 035000350907**;
- la ricevuta completa del numero di identificazione del versamento (CRO) deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta; il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice

fiscale o della partita IVA:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente – persona fisica, corredata da copia del documento di identità (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente persona giuridica. Dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata ovvero delle delibere autorizzative ove necessarie;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Bergamo);
- il numero di ruolo generale della procedura e l'anno (N. 228/2016);
- che trattasi di lotto unico;
- la descrizione sintetica del bene;
- l'indicazione del curatore della procedura (Dott.ssa Marisa Gentili);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita **(09/11/2021 ore 10,00)**;
- il prezzo offerto;
- gli estremi e l'importo della cauzione versata:
 - descrizione dell'assegno in caso di offerta cartacea;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il

versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto corrente addebitato, in caso di offerta telematica;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, in caso di offerta telematica;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale dichiarazione di volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

È ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta.

L'offerta telematica dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico e della scrittura privata autenticata da

notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

- Il notaio delegato, Dott. Guido De Rosa, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso il suo studio in Bergamo, via Silvio Spaventa n. 7, il giorno **09/11/2021 alle ore 10,00**;
- coloro che hanno formulato offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al notaio delegato;
- coloro che hanno formulato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale <https://astepubbliche.notariato.it> gestito dalla società Notartel spa la quale, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con le credenziali per l'accesso; si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'articolo 107 3° comma Legge Fallimentare, e solo previo saldo del prezzo, il tutto - come innanzi precisato - entro il termine massimo di sessanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita

della cauzione.

Il Curatore può sospendere la vendita ove, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, gli pervenga, da soggetto diverso dai partecipanti all'asta telematica, formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati (aggiudicatario e nuovo offerente) a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene sarà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Comitato dei creditori del fallimento o altri interessati, ai sensi dell'art. 108 L.F., potranno, entro 10 giorni dal deposito in Cancelleria della documentazione di cui al comma 4, art. 107 L.F. riferita agli esiti della gara di cui sopra, ed in presenza di gravi e giustificati motivi, presentare istanza per richiedere all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato l'impedimento del perfezionamento della vendita.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, così come per scadenza del suddetto termine,

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:

pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e secondo le convenzioni della sezione fallimentare una sola volta, ed in giorni non festivi, sulle apposite pagine del quotidiano "L'Eco di Bergamo", "IlSole24ore" per i beni di valore stimato superiore a euro 500.000,00, "Rivista Astegiudiziarie" e relativo "free press", oltre che sui siti web www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.esecuzionijudiziarie.it e www.auctionsitaly.it, nonché sui portali www.avvisinotarili.notariato.it e <http://venditepubblichenotarili.notariato.it>, e invio di 500 missive, ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile o ad appartenenti a categorie potenzialmente interessate, tramite il servizio di Postaltarget, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Copia del presente bando sarà **notificato dal Curatore**, entro il termine di **giorni 30 da oggi**, ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.

Bergamo,

Il Giudice Delegato

(Dott.ssa Elena Gelato)

TRIBUNALE DI BERGAMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

2016 228 R.F.

Il giudice delegato,

preso atto dell'approvazione del supplemento al programma di liquidazione da parte del comitato dei creditori,

autorizza l'esecuzione degli atti ad esso conformi, quali da ultimo la vendita di cui all'istanza depositata dal curatore in data 21 settembre 2021.

Bergamo, 24/09/2021.

IL G.D.

dr. Elena Gelato

Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del: 21/09/2021 14:50

Procedura: 228/2016 - Residenza Angela Srl in liquidazione - Tipo di atto: Atto generico - Desc. Curatore: 4926/2021
Istanza: 027 - Desc. SIECIC: 5° Istanza vendita unità immobiliari complesso "Porta Osio", via Milano 9 - Osio Sotto

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
Accettazione	<p>Mittente: posta-certificata@sicurezza postale.it Ricevuto: 21/09/2021 14:50:10 Destinatario: marisa.gentili@pecprocessotelematico.it Oggetto: ACCETTAZIONE: DEPOSITO Atto generico - 5° Istanza vendita unità immobiliari complesso "Po...[id=6127465&inv=1&type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)</p> <h2 style="text-align: center;">Ricevuta di accettazione</h2> <p>Il giorno 21/09/2021 alle ore 14:50:10 (+0200) il messaggio</p> <p>"DEPOSITO Atto generico - 5° Istanza vendita unità immobiliari complesso "Po...[id=6127465&inv=1&type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)" proveniente da "marisa.gentili@pecprocessotelematico.it"</p> <p>ed indirizzato a:</p> <p>tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it ("posta certificata")</p> <p>è stato accettato dal sistema ed inoltrato.</p> <p>Identificativo messaggio: opec2111.20210921145010.33593.38.1.52@sicurezza postale.it</p>	21/09/2021 14:50:10
Consegna	<p>Mittente: posta-certificata@telecompost.it Ricevuto: 21/09/2021 14:50:17 Destinatario: marisa.gentili@pecprocessotelematico.it Oggetto: CONSEGNA: DEPOSITO Atto generico - 5° Istanza vendita unità immobiliari complesso "Po...[id=6127465&inv=1&type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016) Ricevuta sintetica di avvenuta consegna Il giorno 21/09/2021 alle ore 14:50:17 (+0200) il messaggio "DEPOSITO Atto generico - 5° Istanza vendita unità immobiliari complesso "Po...[id=6127465&inv=1&type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)" proveniente da "marisa.gentili@pecprocessotelematico.it" ed indirizzato a: "tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Identificativo messaggio: opec2111.20210921145010.33593.38.1.52@sicurezza postale.it</p>	21/09/2021 14:50:17
Esito controlli	<p>Mittente: tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it Ricevuto: 21/09/2021 15:32:27 Destinatario: marisa.gentili@pecprocessotelematico.it Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO Atto generico - 5° Istanza vendita unità immobiliari complesso "Po...[id=6127465&inv=1&type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)</p>	21/09/2021 15:32:27
Esito intervento ufficio	<p>Mittente: tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it Ricevuto: 21/09/2021 15:52:16 Destinatario: marisa.gentili@pecprocessotelematico.it Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ACCETTAZIONE DEPOSITO Atto generico - 5° Istanza vendita unità immobiliari complesso "Po...[id=6127465&inv=1&type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)</p>	21/09/2021 15:52:16