

27/06/2022

Prot. 1076/2022

Tribunale civile di Bergamo

Seconda Sezione Civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori:

**Dott. Stefano Berlanda
Rag. Fabio Bombardieri
Avv. Nicola Stefanini**

* * *

Istanza al Giudice Delegato e al Comitato dei Creditori per autorizzazione all'attivazione di ulteriore procedura competitiva, ex art. 107, 1° comma, l.f., finalizzata alla vendita degli immobili ubicati in Albino (BG).

* * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott.ssa Maria Magri,

Spett.le Comitato dei Creditori,

il sottoscritto Collegio dei curatori,

premesso che

- 1) la società Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid., dichiarata fallita in data 11 aprile 2014, è proprietaria di un complesso immobiliare ubicato nei Comuni di Albino e Nembro;
- 2) stante la vastità del compendio, oltre che la sua molteplice destinazione (industriale, residenziale, agricola), la sua formazione e modificazione progressiva, realizzatasi nel corso di oltre un secolo, le innumerevoli va-



riazioni catastali intervenute e le numerose iscrizioni ipotecarie succedutesi nel corso degli anni, i sottoscritti curatori fallimentari hanno ritenuto opportuno incaricare tre distinti professionisti cui rispettivamente affidare, tra l'altro:

- (i) la stima del complesso immobiliare, oltre che la verifica della relativa situazione urbanistica, individuando a tale proposito l'Ing. Francesco Angelucci di Bergamo;
 - (ii) l'accertamento dell'esatta consistenza, anche catastale, delle singole porzioni immobiliari di proprietà oltre che l'accertamento delle iscrizioni e/o trascrizioni di formalità pregiudizievoli sui medesimi beni intervenute nell'ultimo ventennio, individuando a tale proposito il Notaio Armando Santus di Bergamo;
 - (iii) l'accertamento circa l'occupazione delle cascine di proprietà, individuando a tale proposito l'Avv. Francesco Fontana di Bergamo;
- 3) con istanza del 9 luglio 2019 si procedeva ad integrare l'iniziale programma di liquidazione, prevedendo in particolare che *"... nel caso a seguito di ciascuna procedura competitiva dovessero rimanere immobili invenduti, si procederà ad ulteriori analoghe procedura competitive, con possibilità di modificare la composizione dei Lotti, con un ribasso del prezzo base non superiore al 25% rispetto a quello posto a base della precedente procedura competitiva..."*;
- 4) per il realizzo dei beni immobili di pertinenza della procedura sono già state effettuate diverse procedure competitive, sia in lotto unico che previa suddivisione in singoli lotti e, ad oggi, risultano tuttora invenduti i seguenti beni immobili:



Bene	Valore di stima	Prezzo base ultima asta effettuata
Ex case dei dipendenti: mapp. 2777	1.320.000,00	225.000,00
Ex case dei dipendenti: mapp. 666		285.000,00
Ex case dei dipendenti: mapp. 389		270.000,00
Cascina Birolini	440.000,00	264.000,00
Cascina Spinelli	515.000,00	309.000,00
Cascina Stalla Lena	400.000,00	240.000,00
Cascina Portone Tunì	400.000,00	240.000,00
Totale	3.075.000,00	1.833.000,00

- 5) nelle scorse settimane sono pervenute alla procedura tre distinte offerte irrevocabili d'acquisto relative rispettivamente alla cascina Birolini (due offerte per differenti porzioni del lotto) e alla cascina portone Tunì (un'offerta);
- 6) con provvedimento del 30 maggio u.s. l'Ill.mo Giudice delegato autorizzava i sottoscritti ad indire per il giorno 27 luglio p.v. una procedura competitiva relativa alla vendita della cascina "Birolini", suddivisa in due lotti, basata sulle due offerte irrevocabili d'acquisto pervenute;
- 7) con istanza dell'8 giugno u.s. i sottoscritti chiedevano all'Ill.mo Giudice delegato l'autorizzazione ad indire, sempre per il 27 luglio p.v., una procedura competitiva relativa alla vendita della cascina "portone Tunì", basata sull'offerta irrevocabile d'acquisto;
- 8) in data 9 giugno u.s. è pervenuta un'offerta irrevocabile d'acquisto relativa a tutte le proprietà immobiliari della fallita ad oggi invendute, comprensiva quindi anche delle caschine "Birolini" e "portone Tunì". Detta



offerta, ammontante ad € 1.045.000,00, pur essendo inferiore al teorico valore da porre a base d'asta (euro 1.374.750,00, pari all'ultimo prezzo base d'asta ridotto del 25%) è, in linea con le altre offerte irrevocabili a mani del fallimento quanto al prezzo offerto e meritevole di accoglimento in quanto permetterebbe di cedere tutti gli immobili ad oggi invenduti, accelerando con ciò la liquidazione fallimentare;

- 9) a seguito del ricevimento dell'offerta relativa a tutti gli immobili ancora da vendere i sottoscritti, informando di ciò gli organi della procedura, hanno sospeso la pubblicazione degli avvisi di vendita relativi alle procedure competitive programmate per il 27 luglio p.v.;

tutto ciò premesso, i sottoscritti curatori

CHIEDONO

all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, a seguito dell'approvazione da parte del Comitato dei Creditori, di autorizzare lo scrivente Collegio dei curatori:

- (i) a procedere alla vendita senza incanto, mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, primo comma, L.F., dei beni immobili sotto indicati, **in lotto unico**, al prezzo base di euro 1.045.000,00; più precisamente, il prezzo base della nuova procedura competitiva di vendita risulta essere così suddiviso tra i singoli beni immobili (oltre imposte di legge):

Bene	Valore di stima	Pro quota prezzo offerto
Ex case dei dipendenti: mapp. 2777	1.320.000,00	128.273,00
Ex case dei dipendenti: mapp. 666		162.480,00
Ex case dei dipendenti: mapp. 389		153.928,00



Cascina Birolini	440.000,00	150.507,00
Cascina Spinelli	515.000,00	176.162,00
Cascina Stalla Lena	400.000,00	136.825,00
Cascina Portone Tunì	400.000,00	136.825,00
Totale	3.075.000,00	1.405.000,00

- (ii) a dare pubblicità dell'avviso di vendita nonché a procedere alla notificazione dello stesso ai creditori ipotecari/promissari acquirenti/insinuati con privilegio speciale sull'immobile, con le modalità viste dal programma di liquidazione.

* * * * *

E pertanto, a esitare i compendi del Fallimento di seguito individuati e descritti (con le indicazioni circa il loro 'stato' e i 'gravami' che li connotano), in forza del bando trascritto in calce a quest'istanza.

A) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

I beni posti in vendita, analiticamente identificati e descritti nella perizia di stima dell'Ing. Francesco Angelucci di Bergamo, depositata in data 15 marzo 2016, possono essere così sommariamente descritti e stimati:

1. Villaggio Honegger.

Il cosiddetto "Villaggio Honegger" è un insediamento residenziale costituito, tra l'altro, dai tre edifici sotto descritti, oltre a diversi piccoli manufatti ad uso autorimesse. In passato tutti gli appartamenti che formano i fabbricati erano utilizzati da operai, dipendenti e dirigenti del Cotonificio Honegger S.p.A.



Attualmente tutte le unità immobiliari sono inutilizzate, abbandonate ed in precarie condizioni di manutenzione.

* * * * *

Ex case dei dipendenti - Largo G. Honegger - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Largo Honegger, antico borgo costituito da tre edifici e spazi pertinenziali, anticamente destinati ad abitazioni dei dipendenti del cotonificio, risalenti agli inizi del '900. I fabbricati sono tutti inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Insediativo "nuclei di antica formazione" e fanno parte dell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo".

Il primo fabbricato (1.1), di tre piani fuori terra, è costituito da sette appartamenti, giardino di pertinenza, un magazzino e una autorimessa.

Il secondo fabbricato (1.2), di tre piani fuori terra, è costituito da otto appartamenti, area di pertinenza e sei autorimesse.

Il terzo fabbricato (1.3), di tre piani fuori terra, è costituito da otto appartamenti, giardino di pertinenza, un locale non censito e tre autorimesse.

Valore di stima Euro 1.320.000,00

* * * * *

2. Cascine rurali in località Piazzo di Albino.

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, a monte del "Villaggio Honegger", esistono quattro cascine rurali circondate da ampio terreno agricolo e montano.

* * * * *

2.1 Fabbricato rurale – ex cascina "BIROLINI" - Località Piazzo - Albino



In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Biro-
lini”, posto lungo la Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco
agevole.

Valore di stima Euro 440.000,00

2.2 Fabbricato rurale – ex cascina “SPINELLI” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Spi-
nelli”, situata a monte della “ex cascina Birolini” e quindi anch’esso accessi-
bile dalla Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco agevole.

Valore di stima Euro 515.000,00

2.3 Fabbricato rurale - ex “STALLA LENA” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di due piani fuori terra denominato “ex stalla Lena”,
posto nelle vicinanze della “ex cascina Spinelli”, raggiungibile solo a piedi o
con mezzi agricoli attraverso una strada-sentiero sterrata che si dirama dalla
Via Piazza, strada carrabile ad un’unica corsia poco agevole.

Valore di stima Euro 400.000,00

2.4 Fabbricato rurale – ex “PORTONE TUNI” - Località Piazza - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazza, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex Portone Tunì”,
posto nella parte bassa della collina.

Valore di stima Euro 400.000,00

* * * * *



Situazione urbanistica

Stante la complessità della situazione urbanistica relativa alle diverse componenti del complesso immobiliare oggetto di vendita, si rinvia all'analitica illustrazione contenuta nella perizia dell'Ing. Francesco Angelucci di Bergamo.

In questa sede va precisato che i beni immobili posti in vendita sono inseriti nell'Ambito di Trasformazione AT1, denominato "Piazzo", che prevede la presentazione di un Piano Attuativo unitario per due comparti di intervento: AT1a – Residenza e AT1b – Produttivo.

In data 5/6 luglio 2017, gli scriventi Curatori hanno invocato, con comunicazione ritualmente formalizzata al Comune di Albino, lo <svincolo> di tutti gli immobili facenti parte del citato Ambito di Trasformazione dagli obblighi urbanistici inseriti nel vigente PGT: come risulta dalla predetta richiesta di variante che è a disposizione degli interessati.

Il Consiglio Comunale di Albino, con deliberazione del 7 dicembre 2018, n. 69, ha adottato la variante n. 4 al PGT, *ex art.* 13 Legge Regionale n. 12/2005, con la quale tutti gli immobili a destinazione residenziale in località Piazzo sono stati svincolati dall'ambito di trasformazione AT1a.

Si precisa inoltre che il Comune di Albino ha recentemente adottato un "master plan" riguardante la viabilità complessiva della località Piazzo; "master plan" che coinvolge anche le cascine (facenti parte di detta 'località Piazzo') poste in vendita. Con la conseguenza che l'aggiudicatario delle stesse sarà tenuto a contribuire, in proporzione alla quota attribuita a ciascuna cascina dal citato "master plan", ai costi per la predisposizione di quest'ultimo e a quelli per la realizzazione delle opere in esso previste.



* * * * *

Nell'intento di garantire il buon esito della procedura competitiva, gli scriventi segnalano che gli offerenti interessati sono invitati a compulsare preventivamente l'Amministrazione comunale di Albino, per verificare gli specifici gradi di intervento edilizio e urbanistico previsti dalla normativa vigente.

* * * * *

B) ACCERTAMENTO DELLE ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI DI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI INTERVENUTE NELL'ULTIMO VENTENNIO.

Come analiticamente identificato e descritto nella dichiarazione notarile redatta dal Notaio Armando Santus di Bergamo, depositata in data 15 marzo 2016 e cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento, il complesso immobiliare messo in vendita risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

limitatamente ai terreni di cui ai mappali 882. 889, 5415 e 5417, di pertinenza della cascina "portone Tunì":

h) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 febbraio 2009 ai nn. 8535/1395 a favore di "CREDITO BERGAMASCO S.P.A.", per Euro 1.181.250,00, a garanzia di un finanziamento dell'importo di Euro 1.181.250,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;

i) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 febbraio 2009 ai nn. 8536/1396 a favore di "MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.", per Euro 3.515.064,00, a garanzia di un finanziamento dell'importo di



Euro 2.008.608,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;

l) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 febbraio 2009 ai nn 8537/1397 a favore di “MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.”, per Euro 8.750.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 5.000.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;

m) ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 febbraio 2009 ai nn 8538/1398 a favore di “BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A.”, per Euro 11.000.000,00, a garanzia di un finanziamento dell’importo di Euro 11.000.000,00, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti;

limitatamente alle cascine “Biolini”, “Spinelli”, “stalla Lena”, “Portone Tuni” (terreni di pertinenza esclusi):

n) ipoteca giudiziale (inefficace nei confronti della massa dei creditori) iscritta a Bergamo in data 2 agosto 2010 ai nn 43363/8406 a favore dei signori [REDACTED] a garanzia di un debito di Euro 672.948,13;

o) domanda giudiziale per accertamento di diritti reali di cui al provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 2 aprile 2013 n. 3974, trascritta a Bergamo in data 19 febbraio 2014 ai nn. 6421/4740 (relativa a bene non oggetto di vendita);

relativamente a tutti i beni immobili:

p) sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 11 aprile 2014 n. 152, trascritta a Bergamo in data 5



maggio 2014 ai nn. 16077/11786.

* * * * *

**C) ACCERTAMENTO CIRCA L'ESISTENZA DI SOGGETTI TERZI
CHE OCCUPANO LE CASCINE DI PROPRIETA' E ALTRI FONDI
E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEGLI STESSI.**

Come già detto in precedenza, considerata la formazione e modificazione progressiva del complesso immobiliare, realizzatasi nel corso di oltre un secolo, si è ritenuto necessario procedere ad un'attenta verifica della situazione relativa all'occupazione delle quattro cascine di proprietà, oltre che dei connessi terreni.

Come analiticamente descritto nella relazione redatta dall'Avv. Francesco Fontana di Bergamo, depositata in data 16 marzo 2016, la situazione relativa all'occupazione delle quattro cascine di proprietà può essere così riassunta:

Ex cascina "Biolini": *“una parte del mappale n. 635 di N.C.T. del Comune Censuario di Albino (rientrante nell'area di pertinenza del compendio immobiliare denominato “ex Cascina Biolini”) risulta occupato da persone fisiche che vi coltivano ortaggi e piante da frutto, mettendo a dimora piccoli manufatti (in principalità tettoie e capanni) e recinzioni parziali, costituite perlopiù da siepi.”*

Ex cascina "Spinelli": libera da persone.

Ex cascina "stalla Lena": libera da persone.

Ex cascina "Portone Tunì": libera da persone.

* * *

Il collegio dei curatori precisa infine che, con precedente provvedimento del



23 luglio 2019, la S.V. Ill.ma ha nominato il Notaio Armando Santus di Bergamo, con studio in Via Divisione Julia n. 7, quale professionista incaricato della vendita, mediante procedura competitiva, sia di quella oggetto della precedente istanza che di quelle successive; e che l'offerente irrevocabile ha chiesto che la gara competitiva sia indetta davanti al predetto professionista, non essendo avvezzo (detto offerente) a utilizzare i moderni mezzi tecnologici, e quindi a partecipare alla gara qualora essa sia fissata nella forma della vendita telematica.

Seguono:

1. avviso di vendita;
3. approvazione da parte del Comitato dei Creditori alla vendita mediante procedura competitiva in lotto unico dei lotti sopra descritti.

Con osservanza.

Bergamo, 21 giugno 2022

Il Collegio dei curatori
(Dott. Stefano Berlanda)
(Rag. Fabio Bombardieri)
(Avv. Nicola Stefanini)



Tribunale di Bergamo

Seconda Sezione Civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magrì

Curatori:

**Dott. Stefano Berlanda
Rag. Fabio Bombardieri
Avv. Nicola Stefanini**

* * *

PARTE PRIMA.

Sono posti in vendita, in Comune di Albino (BG), **in lotto unico**, i seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di seguito sommariamente descritti, meglio individuati nella perizia estimativa dell'Ing. Francesco Angelucci di Bergamo.

LOTTO UNICO

1.1 Ex casa dei dipendenti – Mappale n. 2777

Fabbricato di tre piani fuori terra formato da sette appartamenti, giardino di pertinenza, un magazzino e una autorimessa; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 29:

n. 2777/1, Largo G. Honegger n. 4, p.T, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, RC€ 284,05;

n. 2777/2, Largo G. Honegger n. 4, p.T, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46;

n. 2777/3, Largo G. Honegger n. 3, p.T, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46;

n. 2777/4, Largo G. Honegger n. 2, p.T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 7,0, RC€ 469,98;

n. 2777/5, Largo G. Honegger n. 4, p.1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, RC€ 284,05;

n. 2777/6, Largo G. Honegger n. 4, p.1, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46;
n. 2777/7, Largo G. Honegger n. 3, p.1, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC€ 218,46;
n. 2777/8, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/7, cl. U, m². 21, RC€ 33,62;
n. 6273, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 15, RC€ 27,89.

Il lotto è completato da un appezzamento di terreno posto ad Ovest, identificato al N.C.T., foglio 29, con il mappale n. 665 di are 9,30.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo", ed è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018. Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 770, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia, meglio descritto nella relazione peritale.

* * * * *

1.2 Ex casa dei dipendenti – Mappale n. 666

Fabbricato di tre piani fuori terra formato da otto appartamenti, area di pertinenza e sei autorimesse; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 10:

n. 666/12, Largo G. Honegger n. 9, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 666/13, Largo G. Honegger n. 9, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 666/14, Largo G. Honegger n. 8, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€

278,89;

n. 666/15, Largo G. Honegger n. 7, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 666/16, Largo G. Honegger n. 6, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 666/17, Largo G. Honegger n. 6, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 666/18, Largo G. Honegger n. 5, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 666/19, Largo G. Honegger n. 5, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 6272/1, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, mq 10, RC€ 18,59;

n. 6272/2, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 10, RC€ 18,59;

n. 6272/3, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 11, RC€ 20,45;

n. 6272/4, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 10, RC€ 18,59;

n. 6272/5, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 10, RC€ 18,59;

n. 6272/6, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 10, RC€ 18,59.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo", ed è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018. Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 1.100, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in

quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia, meglio descritto nella relazione peritale.

* * * * *

1.3 Ex case dei dipendenti – Mappale n. 389

Fabbricato di tre piani fuori terra formato da otto appartamenti, giardino di pertinenza, un locale non censito e tre autorimesse; gli immobili risultano meglio identificati al N.C.E.U. con i seguenti mappali: foglio n. 10

n. 389/9, Largo G. Honegger n. 16, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 389/10, Largo G. Honegger n. 15, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 389/11, Largo G. Honegger n. 15, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 389/12, Largo G. Honegger n. 14, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 389/13, Largo G. Honegger n. 13, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 389/14, Largo G. Honegger n. 12, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 389/15, Largo G. Honegger n. 11, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 389/16, Largo G. Honegger n. 10, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,0, RC€ 278,89;

n. 389/17, Largo G. Honegger sn, p.T, area urbana di m² 134;

n. 6271, Largo G. Honegger sn, p.T, cat. C/6, cl. 2, m² 15, RC€ 27,89.

Il lotto è completato da un appezzamento di terreno posto a Sud, meglio identificato al N.C.T., foglio 1, con il mappale n. 3113 di are 1,55.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nell'ambito di trasformazione AT1a denominato "Piazzo", ed è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell'avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018. Trattasi di un vecchio edificio in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 1.050, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia, meglio descritto nella relazione peritale.

* * * * *

2.1 Fabbricato rurale – Ex cascina “BIROLINI” - Località Piazzo -

Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato "ex cascina Birolini", censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 634, Via Piazzo sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 12,5, RC€ 497,09

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 34.225 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 1992, vigneto, cl. U, are 164,35, RD€ 72,15, RA€ 42,44;

fg. 7, mappale n. 6209, vigneto, cl. U, are 05,00, RD€ 2,19, RA€ 1,29;

fg. 7, mappale n. 639, seminativo, cl. 1, are 20,40, RD€ 9,48, RA€ 10,54;

fg. 7, mappale n. 638, sem. arb., cl. 1, are 11,30, RD€ 5,25, RA€ 5,84;

fg. 7, mappale n. 635, sem. arb., cl. 1, are 119,50, RD€ 55,54, RA€ 61,72;

fig. 7, mappale n. 679, sem. arb., cl. 1, are 21,70, RD€ 10,09, RA€ 11,21.

I terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazzo”, in relazione al quale i Curatori hanno formulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017; e il Comune di Albino ha disposto l’adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l’edificio è classificato di interesse storico ambientale ed è descritto e documentato con la scheda n. 208 in cui risulta l’uso prevalente agricolo, il grado di intervento risanamento conservativo con adeguamento facciate (grado 4) e la nuova destinazione di residenza. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 538, risalente al XVIII secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia.

Anche questo compendio immobiliare è oggetto dell’istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell’avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

2.2 Fabbricato rurale – Ex cascina “SPINELLI” - Località Piazzo - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vec-

chio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex cascina Spinelli”, censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 632, Via Piazzo sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 8,0, RC€ 318,14.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 107.595 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 714, bosco ceduo, cl. 3, are 65,50, RD€ 8,46, RA€ 1,01;

fg. 6, mappale n. 715, bosco ceduo, cl. 3, are 42,50, RD€ 5,49, RA€ 0,66;

fg. 6, mappale n. 701, pascolo, cl. 2, are 214,80, RD€ 17,75, RA€ 5,55;

fg. 6, mappale n. 630, bosco ceduo, cl. 2, are 449,00, RD€ 81,16, RA€ 6,96;

fg. 6, mappale n. 415, bosco ceduo, cl. 2, are 42,00, RD€ 7,59, RA€ 0,65;

fg. 6, mappale n. 700, sem. arb., cl. 1, are 01,30, RD€ 0,60, RA€ 0,67;

fg. 6, mappale n. 2545, inc. prod., cl. U, are 164,00, RD€ 4,23, RA€ 2,54;

fg. 6, mappale n. 631, vigneto, cl. U, are 96,85, RD€ 42,52, RA€ 25,01.

Per alcuni terreni (mappali nn. 701, 415, 700 e parte dei mappali nn. 2545 e 631), inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi”, facenti parte dell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazzo”, i Curatori hanno formulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017. E il Comune ha adottato la variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Per i terreni (mappali nn. 714, 715, 630 e parte dei mappali nn. 2545 e 631), anch’essi inseriti nel perimetro dell’ambito di trasformazione AT1a, il P.G.T. del Comune di Albino, Sistema Ambientale, prevede destinazioni A1 – aree rurali, A2 - aree del paesaggio agrario tradizionali e A3 – aree prevalentemente boscate con un’ampia area non soggetta a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l’edificio è classificato di interesse storico ambientale ed è descritto e documentato con la scheda n. 207 in cui risulta il grado di intervento risanamento conservativo (grado 2) e la destinazione di residenza. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 494, risalente al XVI secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di adeguamento degli impianti e di ristrutturazione edilizia.

Anche questo compendio immobiliare è oggetto dell’istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché dell’avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

* * * * *

2.3 Fabbricato rurale – Ex “STALLA LENA” - Località Piazzo - Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vecchio fabbricato rurale di due piani fuori terra denominato “ex stalla Lena”, censito al foglio n. 6 del N.C.E.U. con il mappale n. 704, Via Piazzo sn, p.T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 7,0, RC€ 278,37.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 129.925 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 6, mappale n. 711, pascolo, cl. 2, are 88,00, RD€ 7,27, RA€ 2,27;

fg. 6, mappale n. 418, pascolo, cl. 2, are 86,00, RD€ 7,11, RA€ 2,22;

fg. 6, mappale n. 860, pascolo, cl. 2, are 255,80, RD€ 21,14, RA€ 6,61;
fg. 6, mappale n. 710, bosco ceduo, cl. 3, are 281,10, RD€ 36,29, RA€ 4,36;
fg. 6, mappale n. 1998, cast. frutto, cl. U, are 48,00, RD€ 7,44, RA€ 1,98;
fg. 6, mappale n. 702, sem. arb., cl. 1, are 91,35, RD€ 42,46, RA€ 47,18;
fg. 6, mappale n. 705, sem. arb., cl. 1, are 35,60, RD€ 16,55, RA€ 18,39;
fg. 6, mappale n. 708, seminativo, cl. 1, are 30,30, RD€ 14,08, RA€ 15,65;
fg. 6, mappale n. 709, bosco ceduo, cl. 3, are 93,40, RD€ 12,06, RA€ 1,45;
fg. 6, mappale n. 409, sem. arb., cl. 1, are 52,80, RD€ 24,54, RA€ 27,27;
fg. 6, mappale n. 697, seminativo, cl. 1, are 42,00, RD€ 19,52, RA€ 21,69;
fg. 6, mappale n. 698, bosco ceduo, cl. 3, are 14,00, RD€ 1,81, RA€ 0,22;
fg. 6, mappale n. 699, prato, cl. 1, are 15,80, RD€ 5,71, RA€ 6,12;
fg. 6, mappale n. 1996, bosco ceduo, cl. 1, are 15,50, RD€ 4,40, RA€ 0,48;
fg. 9, mappale n. 696, bosco ceduo, cl. 3, are 45,20, RD€ 5,84, RA€ 0,70;
fg. 9, mappale n. 551, pascolo, cl. 2, are 30,40, RD€ 2,51, RA€ 0,79;
fg. 9, mappale n. 863, pascolo, cl. 2, are 39,20, RD€ 3,24, RA€ 1,01;
fg. 9, mappale n. 865, seminativo, cl. 1, are 16,80, RD€ 7,81, RA€ 8,68;
fg. 9, mappale n. 2024, bosco ceduo, cl. 2, are 18,00, RD€ 3,25, RA€ 0,28.

I suddetti terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nei “Servizi: aree verdi” e fanno parte dell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazzo”, in relazione al quale i Curatori hanno formulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017; e il Comune ha adottato la variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Parte dei mappali nn. 702, 705 e 698 individuati dal P.G.T. come area di pertinenza della cascina ed inseriti nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali”; i terreni identificati dai mappali nn. 711 e 418

non sono, invece, inseriti nel perimetro dell'ambito di trasformazione AT1a, e per essi il P.G.T. del Comune di Albino, Sistema Ambientale, prevede destinazioni A1 – aree rurali e A3 – aree prevalentemente boscate.

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), terreni posti in Località Monte Cerete, sul fianco della montagna, di complessivi m² 57.400 catastali, censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 4, mappale n. 541, bosco ceduo, cl. 3, are 159,20, RD€ 20,55, RA€ 2,47;

fg. 4, mappale n. 730, pascolo, cl. 2, are 70,90, RD€ 5,86, RA€ 1,83;

fg. 6, mappale n. 736, pascolo, cl. 2, are 124,20, RD€ 10,26, RA€ 3,21;

fg. 6, mappale n. 742, pascolo, cl. 2, are 45,80, RD€ 3,78, RA€ 1,18;

fg. 4, mappale n. 807, bosco ceduo, cl. 3, are 142,80, RD€ 18,44, RA€ 2,21;

fg. 4, mappale n. 843, pascolo, cl. 2, are 31,10, RD€ 2,57, RA€ 0,80.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell'ambito di trasformazione AT1a denominato “Piazzo”; l'edificio, nonostante sia classificato di interesse storico ambientale, non risulta descritto e documentato da alcuna scheda. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni e parzialmente crollato, risalente al XVII secolo, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 330, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di ristrutturazione edilizia, rinforzi strutturali e rifacimento di tutti gli impianti.

Anche questo compendio immobiliare è oggetto dell'istanza di variante al PGT formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, a disposizione degli offerenti, nonché della avvenuta adozione della variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

* * * * *

2.4 Fabbricato rurale – Ex “PORTONE TUNI” - Località Piazzo -

Albino

In Comune Amministrativo e Censuario di Albino (Bg), Località Piazzo, vecchio fabbricato rurale di tre piani fuori terra denominato “ex Portone Tunì”, censito al foglio n. 10 del N.C.E.U. con il mappale n. 885, Via Piazzo sn, p.T-1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 7,0, RC€ 278,37.

Il fabbricato è inserito nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientra nell’ambito di trasformazione AT1 denominato “Piazzo”. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale in precarie condizioni, avente una superficie commerciale ragguagliata di circa m² 632, parzialmente incendiato, risalente al XVII secolo, inutilizzato da molti anni, da ritenersi attualmente non abitabile in quanto necessita di ingenti opere di ristrutturazione edilizia, rinforzi strutturali e rifacimento di tutti gli impianti.

Il lotto comprende anche diversi terreni agricoli, di complessivi m² 28.910 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 1, come segue:

fg. 10, mappale n. 883, bosco ceduo, cl. 3, are 11,90, RD€ 1,54, RA€ 0,18;

fg. 10, mappale n. 886, sem. arb., cl. 1, are 02,20, RD€ 1,02, RA€ 1,14;

fg. 10, mappale n. 887, bosco ceduo, cl. 3, are 10,30, RD€ 1,33, RA€ 0,16;

fg. 10, mappale n. 882, sem. arb., cl. 1, are 163,10, RD€ 75,81, RA€ 84,23;

fg. 10, mappale n. 889, prato, cl. 2, are 12,80, RD€ 3,64, RA€ 4,63;

fg. 10, mappale n. 5417, seminativo, cl. 1, are 62,20, RD€ 28,91, RA€ 32,12;

fg. 10, mappale n. 5415, bosco ceduo, cl. 3, are 26,60, RD€ 3,43, RA€ 0,41.

Parte del terreno di cui alla particella n. 883 è oggetto di espropriazione per pubblica utilità a seguito del deposito del progetto definitivo della “Nuova viabilità del tempo libero a Piazza” – CUP I84H16000120004 – il cui procedimento è stato comunicato in data 03.10.2017.

I suddetti terreni sono inseriti nel P.G.T. del Comune di Albino nel Sistema Ambientale A2 “aree del paesaggio agrario tradizionali” e rientrano nell’ambito di trasformazione AT1a, denominato “Piazza”, in relazione al quale i Curatori hanno formulato la richiesta di variante al PGT in data 5/6 luglio 2017; e il Comune ha adottato la variante n. 4 al PGT in data 7 dicembre 2018.

Inoltre, il lotto comprende anche alcuni terreni agricoli in Comune di Nembro, di complessivi m² 8.457 catastali, che risultano censiti al N.C.T., foglio 9, come segue:

fg. 15, mappale n. 1276, bosco ceduo, cl. 2, are 60,77, RD€ 10,98, RA€ 0,94;

fg. 15, mappale n. 1277, seminativo, cl. 4, are 23,80, RD€ 4,30, RA€ 7,38.

Del lotto fa parte anche il terreno montano sito in Comune Amministrativo e Censuario di Nembro (Bg), posto in Località Monte Cerete censito al N.C.T., foglio 911, con il mappale n. 1262, pascolo, cl. U, are 137,50, RD€ 17,75, RA€ 7,10.

* * * * *

La deliberazione sulle offerte pervenute e l’eventuale gara tra gli offerenti è fissata alle **ore 12,00 del 28 settembre 2022** presso lo Studio del Notaio Armando Santus di Bergamo, Via Divisione Julia n. 7.

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

Tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al curatore fallimentare Dott. Stefano Berlanda all'utenza n. 035-243628 o inviando richiesta a mezzo fax al n. 035-243972, e-mail segreteria@studioberlanda.eu.

Un curatore provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta.

Il curatore programmerà le visite dell'immobile con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

Si precisa che gli immobili posti in vendita, fatta eccezione per quanto già precisato in relazione ad alcuni terreni di pertinenza della cascina "Biolini", sono liberi da persone e cose.

Si precisa inoltre che i beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Francesco Angelucci del 7 marzo 2016, nella dichiarazione notarile a firma del Notaio Armando Santus del 25 gennaio 2016 e nella relazione a firma dell'Avv. Francesco Fontana del 9 marzo 2016, che devono essere tutte preventivamente consultate - unitamente alla richiesta di variante al PGT, formulata dai Curatori al Comune di Albino in data 5/6 luglio 2017, alla deliberazione del Consiglio Comunale di Albino n. 69 del 7 dicembre 2018 e al sopra citato "master plan" relativo alla viabilità complessiva della località Piazza ("master plan" che coinvolge anche le cascine, facenti parte di detta 'località Piazza', poste in vendita, con la conseguenza che l'aggiudicatario delle stesse sarà tenuto a contribuire, in proporzione alla quota attribuita a ciascuna cascina dal citato "master plan", ai costi per la

predisposizione di quest'ultimo e a quelli per la realizzazione delle opere in esso previste - ed alle quali 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.

* * * * *

PARTE SECONDA

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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 dall'evizione, anche con riguardo ai compendi immobiliari occupati e/o rivendicati da terzi (anche in forza di possesso continuato e di dominio esclusivo, nonché di prelazione agraria) alla data del loro trasferimento, nonché da eventuali loro **(i)** vizi e /o difetti; **(ii)** ridotto livello qualitativo e inferiore quantità; **(iii)** corretto funzionamento (degli eventuali impianti); **(iv)** mancanza della agibilità dei compendi e della loro regolarità urbanistica e **(v)** esistenza di servitù non apparenti (di ogni genere e specie) che diminuiscano il valore dei beni oggetto di trasferimento. 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 edilizie e/o per interventi di bonifica, e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- 2) 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.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella prima parte dell'ordinanza.
- 4) Gli oneri fiscali e professionali relativi alla vendita saranno a carico dell'acquirente.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto dal Notaio Armando Santus di Bergamo, e in ogni caso, entro e non oltre il termine tassativo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 6) 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 dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, *ex art. 108*

L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario (compresa la cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento). Saranno altresì a carico dell'acquirente le spese ed onorari dovuti per la redazione e registrazione del verbale di gara d'asta per l'aggiudicazione al miglior offerente, se dovuta, ed il successivo rogito notarile di compravendita.

- 7) In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, il collegio dei curatori fallimentari acquisirà la caparra confirmatoria e potrà richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

- 8) Il Collegio dei curatori assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 10 giorni dalla relativa richiesta telefonica o a mezzo e-mail. Il Collegio dei curatori programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

- 9) La vendita avverrà attraverso procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dall'art. 107, primo comma, L.F., secondo le seguenti modalità.
- 10) La vendita avverrà senza incanto con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa, con apertura davanti ad un Notaio. Si dà atto che il soggetto che ha già formulato la proposta irrevocabile ha adempiuto a detto incumbente.

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'apertura delle buste, e quindi **entro le ore 12,00 del giorno 27 settembre 2022**, presso lo studio del Notaio Armando Santus di Bergamo, Via

Divisione Julia n. 7, offerta di acquisto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno. Sulla busta dovrà essere riportata esclusivamente la presente dicitura: *Offerta irrevocabile di acquisto di beni immobili – Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid. – LOTTO 11 - Gara fissata per il giorno 28 settembre 2022.*

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione d'importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento n.132/2014" che dovranno essere inseriti nella busta medesima. Anche in relazione a questo adempimento, si dà atto che il soggetto che ha già formulato la proposta irrevocabile ha dato corso a tale deposito.

11) L'offerta dovrà essere irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. e dovrà contenere:

- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo PEC oltre che le generalità del legale rappresentante;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'espressa indicazione che la somma depositata a titolo di cauzione, unitamente alla proposta irrevocabile di acquisto, sarà considerata quale caparra confirmatoria in ipotesi di aggiudicazione dell'offerta;
- l'espressa indicazione che la proposta è irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c., e che l'offerente si obbliga a mantenere ferma la medesima fino a 40 giorni successivi alla gara d'asta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella prima parte del bando di vendita;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- 12) L'apertura delle buste avverrà il giorno **28 settembre 2022 alle ore 12,00**, dinanzi al medesimo Notaio Armando Santus, che ne redigerà apposito verbale.
- 13) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese;

14) Nel caso di mancata presentazione di offerte almeno pari al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione del compendio posto in vendita al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto, *ex art 1329 c.c.*, ricevuta dai Curatori. E così anche nell'ipotesi della presentazione di offerte al prezzo base ma in mancanza di rilanci secondo la procedura seguente.

Qualora invece vengano presentate offerte con prezzo maggiore di quello base, in caso di mancanza di rilanci secondo la procedura seguente, sarà preferita quella di importo maggiore e il bene posto in vendita sarà aggiudicato all'offerente il maggior importo.

Nel caso di più offerte valide, si procederà, subito dopo l'apertura delle buste, alla gara tra gli stessi, sulla base dell'offerta più alta e con rilanci minimi non inferiori all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza, ed in tal caso il bene sarà aggiudicato all'offerente del prezzo più alto.

In caso di pluralità di offerte validamente presentate con prezzo maggiore di quello base e di pari importo, qualora nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, l'immobile sarà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta.

Qualora dei più offerenti sia presente una sola persona, si aggiudicherà il bene 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 con prezzo maggiore di quello base l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'unico offerente al prezzo da questi offerto, anche se non comparso.

- 15) Si riterranno altresì valide le offerte di acquisto pervenute entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data della gara dinnanzi al Notaio Armando Santus di Bergamo del 28 settembre 2022 se l'offerta irrevocabile di acquisto sopraggiunta (da espletarsi con le modalità espresse nel bando di gara e sopra richiamate) sia migliorativa per un importo superiore al 10% del prezzo già offerto ai sensi dell'art. 107, co. 4 L.F. (in questo caso si procederà a nuova gara tra l'aggiudicatario e il miglior offerente);
- 16) I 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 giustificati motivi, presentare istanza per richiedere all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato l'impedimento del perfezionamento della vendita;
- 17) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto dal Notaio Armando Santus di Bergamo, e in ogni caso, entro il termine tassativo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 18) In caso di mancato versamento del residuo prezzo nel termine tassativo sopra indicato, e comunque di inadempimento delle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione (tra cui quelle indicate nel presente bando di gara), lo stesso aggiudicatario dovrà ritenersi decaduto e l'aggiudicazione dell'immobile si intenderà revocata, con la conseguenza che le somme percepite dal Fallimento a titolo di deposito cauzionale saranno trattenute a titolo di danno, con riserva di risarcimento di quello maggiore da parte dello stesso. In detta ipotesi, il fallimento aggiudicherà l'immobile all'offerente classificatosi secondo nella gara (o

al terzo, e così via, in caso di reiterato inadempimento nel pagamento del corrispettivo e/o di altre obbligazioni) per il prezzo più alto tra a.-) quello base di cui a quest'avviso; b.-) il corrispettivo offerto dal secondo offerente (o dal terzo, e così via); e c.-) l'ultimo rilancio effettuato da quest'ultimo/i (se è stata effettuata la gara tra più offerenti).

19) La consegna dell'immobile avverrà entro dieci giorni dalla data di stipula dell'atto notarile;

20) 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 dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ex art. 108 L.F. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, così come le spese e gli onorari dovuti per la redazione e registrazione del verbale di gara d'asta per l'aggiudicazione al miglior offerente, se dovuta, ed il successivo rogito notarile di compravendita, saranno a carico dell'acquirente.

21) In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, il collegio dei curatori fallimentari acquisirà la caparra confirmatoria e potrà richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

22) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita non oltre i 10 giorni successivi il pagamento del corrispettivo da parte dell'aggiudicatario.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

23) La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:

- a) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti web www.tribunale.bergamo.it www.esecuzionigiudiziarie.it www.aste-annunci.it www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 60 giorni prima del termine per il deposito delle offerte nonché, qualora il prezzo base complessivo dei beni posti in vendita sia superiore ad euro 250.000,00, pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auction-italy.com e www.auctionitaly.it.
- b) pubblicazione dell'annuncio sulla Rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press";
- c) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nelle pagine del quotidiano L'Eco di Bergamo di un annuncio contenente: ubicazione del bene posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero" se occupato dal fallito o da un terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del notaio incaricato della vendita, nome e recapito telefonico dei curatori fallimentari, e nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite dell'immobile;
- d) considerato che il valore stimato degli immobili posti in vendita è complessivamente superiore ad euro 500.000,00, si procederà alla

pubblicazione anche sulle pagine nazionali de “Il Sole 24 ore”, almeno 60 giorni prima della data fissata per la deliberazione sull’offerta.

24) notificazione a mezzo posta elettronica certificata, da parte dei Curatori, dell’avviso di vendita entro il termine di giorni 30 da oggi a ciascuno, ove esistenti:

- a. dei creditori ipotecari ammessi al passivo, dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d’iscrizione dell’ipoteca ai sensi dell’art. 2839 cod. civ.;
- b. dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell’art. 2775 bis cod. civ.;
- c. dei creditori insinuati con privilegio speciale sull’immobile.

Bergamo, 21 giugno 2022

Il Collegio dei Curatori
(Dott. Stefano Berlanda)
(Rag. Fabio Bombardieri)
(Avv. Nicola Stefanini)

Tribunale di Bergamo

Seconda sezione civile

Fallimento Cottonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori:

Dott. Stefano Berlanda

Rag. Fabio Bombardieri

Avv. Nicola Stefanini

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

- preso atto di quanto esposto dal collegio dei curatori;
- ritenuto opportuno, in particolare, che non si proceda a esitare in sede competitiva i compendi cascina “Biolini”, suddivisa in due lotti, e cascina “portone Tuni”, oggetto delle pervenute offerte irrevocabili, risultando grandemente più conveniente per la procedura dare corso all’esperimento competitivo di cui all’istanza sopra riportata, ciò consentendo di aggiudicare e trasferire tutti i residui immobili della fallita acquisiti all’attivo;
- esprime il seguente parere in relazione alla richiesta di autorizzazione dei curatori di porre in essere una procedura competitiva ex art. 107 l.f. finalizzate alla vendita in **unico lotto** dei beni immobili sopra descritti, al prezzo base d’asta sopra riportato, e quindi al prezzo complessivo di euro **1.045.000,00**, nonché a pubblicare il relativo bando di gara con le modalità nello stesso indicate.

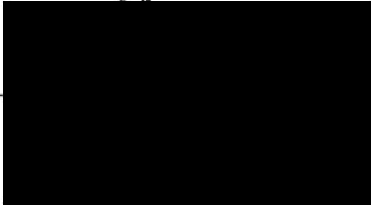
<input type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	data e firma
--	--------------

AUTORIZZAZIONE
NON PERVENUTA



<input type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	data e firma
--	--------------

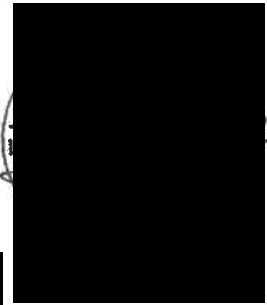


<input checked="" type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	
---	---

<input type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	data e firma
--	--------------



<input checked="" type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	22/06/2022 data e firma
---	----------------------------



<input type="radio"/> autorizza <input type="radio"/> non autorizza	data e firma
--	--------------

Tribunale di Bergamo

Seconda sezione civile

Fallimento Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid.

N. 132/2014 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magrì

Curatori:

Dott. Stefano Berlanda

Rag. Fabio Bombardieri

Avv. Nicola Stefanini

* * *

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza del collegio dei curatori della procedura fallimentare del Cotonificio Honegger s.p.a. in liquid;
- vista l'autorizzazione del Comitato dei Creditori della procedura;

APPONE

il proprio visto di conformità e controllo all'operazione di porre in vendita in unico lotto i beni immobili sopra descritti siti nel Comune di Albino (BG).

Bergamo,

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Magrì

Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del: 23/06/2022 14:09

Procedura: 132/2014 - Cotonificio Honegger spa in liquidazione - Tipo di atto: Atto generico - Desc. Curatore: Prot. 1076/2022
Istanza: 030 - Desc. SIECIC: ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI UBICATI IN ALBINO

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
Accettazione	<p>Mittente: posta-certificata@sicurezzapostale.it Ricevuto: 23/06/2022 14:09:14 Destinatario: stefano.berlanda@pecprocessotelematico.it Oggetto: ACCETTAZIONE: DEPOSITO Atto generico - ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI UBICATI IN ALBINO[id=6875013&inv=1&type=ffw] (Cotonificio Honegger spa in liquidazione - 132/2014)</p> <h2>Ricevuta di accettazione</h2> <p>Il giorno 23/06/2022 alle ore 14:09:14 (+0200) il messaggio</p> <p>"DEPOSITO Atto generico - ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI UBICATI IN ALBINO [id=6875013&inv=1&type=ffw] (Cotonificio Honegger spa in liquidazione - 132/2014)" proveniente da "stefano.berlanda@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: opec2112.20220623140914.23025.01.1.54@sicurezzapostale.it</p>	23/06/2022 14:09:14
Consegna	<p>Mittente: posta-certificata@legalmail.it Ricevuto: 23/06/2022 14:09:17 Destinatario: stefano.berlanda@pecprocessotelematico.it Oggetto: CONSEGNA: DEPOSITO Atto generico - ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI UBICATI IN ALBINO[id=6875013&inv=1&type=ffw] (Cotonificio Honegger spa in liquidazione - 132/2014)</p> <h2>Ricevuta sintetica di avvenuta consegna</h2> <p>Il giorno 23/06/2022 alle ore 14:09:17 (+0200) il messaggio "DEPOSITO Atto generico - ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI UBICATI IN ALBINO [id=6875013&inv=1&type=ffw] (Cotonificio Honegger spa in liquidazione - 132/2014)" proveniente da "stefano.berlanda@pecprocessotelematico.it" ed indirizzato a "tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.</p> <p>Identificativo messaggio: opec2112.20220623140914.23025.01.1.54@sicurezzapostale.it</p> <hr/> <h2>Brief delivery receipt</h2> <p>The message "DEPOSITO Atto generico - ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI</p>	23/06/2022 14:09:17

Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del: 23/06/2022 14:09

Procedura: 132/2014 - Cotonificio Honegger spa in liquidazione - Tipo di atto: Atto generico - Desc. Curatore: Prot. 1076/2022
Istanza: 030 - Desc. SIECIC: ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI UBICATI IN ALBINO

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
	<p>UBICATI IN ALBINO[id=6875013&inv=1&type=ffw] (Cotonificio Honegger spa in liquidazione - 132/2014)" sent by "stefano.berlanda@pecprocessotelematico.it", on 23/06/2022 at 14:09:17 (+0200) and addressed to "tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it", was delivered by the certified email system.</p> <p>Message ID: opec2112.20220623140914.23025.01.1.54@sicurezzapostale.it</p>	
Esito controlli	<p>Mittente: tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it Ricevuto: 23/06/2022 14:10:06 Destinatario: stefano.berlanda@pecprocessotelematico.it Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO Atto generico - ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI UBICATI IN ALBINO[id=6875013&inv=1&type=ffw] (Cotonificio Honegger spa in liquidazione - 132/2014)</p>	23/06/2022 14:10:06
Esito intervento ufficio	<p>Mittente: tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it Ricevuto: 24/06/2022 13:20:17 Destinatario: stefano.berlanda@pecprocessotelematico.it Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ACCETTAZIONE DEPOSITO Atto generico - ISTANZA DI VENDITA BENI IMMOBILI UBICATI IN ALBINO[id=6875013&inv=1&type=ffw] (Cotonificio Honegger spa in liquidazione - 132/2014)</p>	24/06/2022 13:20:17