

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE

• - - - - • - - - - • - - - - •

Fallimento:

MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL – R.F. 202/14

con sede in Alzano Lombardo (BG) Via Europa 67

Giudice Delegato: Dott.ssa GIRALDI LAURA IRENE

Curatore Fallimentare: Dott. MARIO PAPALIA

Comitato dei Creditori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• - - - - • - - - - • - - - - •

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE

ALLA VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

- Ill.mo Signor Giudice Delegato,
- Ill.mi Componenti del Comitato dei Creditori,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

il Sottoscritto Dott. Mario Papalia, Commercialista in Bergamo con
Studio in Via Pascoli n. 3, Curatore del Fallimento in epigrafe,

premessò che

- in data 29/05/2014, la società Manzoni Costruzioni Meccaniche Srl è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Bergamo, Sezione Fallimentare;
- la procedura fallimentare è proprietaria dei seguenti beni immobili, siti ad Alzano Lombardo (BG) in Via Europa 67, meglio elencati e



descritti nelle pertinenti perizie redatte e depositate dal Perito Estimatore all'uopo nominato, Ing. Alessandro Pisoni di Bergamo:

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE PRODUTTIVO** costituito da:

- a. *"Edificio produttivo* identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alzano Lombardo, zona censuaria di Nese, foglio 10, mapp. 93, sub. 704, cat. D/1, contraddistinto come segue: *"il corpo principale di pianta pressoché rettangolare con dimensioni massime di circa 75.00 m x 65.00 m, è suddiviso in una parte perimetrale a ferro di cavallo, sviluppata quasi totalmente su due piani, ed una parte interna sviluppata su di un solo livello. Il piano terra presenta nei corpi perimetrali una serie di locali a destinazione produttiva (officine, laboratori), dirigenziale (uffici e archivi) e di servizio (depositi, ripostigli, bagni), mentre l'area centrale è destinata ad operazioni di lavorazione e montaggio dei prodotti realizzati dall'azienda. Il piano primo, costituito dai corpi perimetrali che formano il ferro di cavallo, presenta una serie di uffici e depositi. La porzione posta all'estremità Nord-Est presenta anche un piano ammezzato destinato ad uffici e relativi servizi", valore di perizia € 3.622.050,00.=*
- b. *Deposito materiali ferrosi, posto a Ovest del corpo principale, sviluppato su due livelli* identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alzano Lombardo, zona censuaria di Nese, foglio 10, mapp. 149, valore di perizia € 78.000,00.=
- c. *Immobile ad uso abitativo* identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alzano Lombardo, zona censuaria di Nese, foglio 10, mapp. 93, Sub. 703, cat. A/3, r.c. € 426,08.=, contraddistinto



come segue: *"in aderenza all'angolo Nord-Est del fabbricato produttivo vi è un'abitazione che si sviluppa su tre piani:*

- *seminterrato suddiviso in cantina, ripostiglio e centrale termica;*
- *piano terra, costituito da cucina e soggiorno;*
- *piano primo con bagno, camera e ripostiglio."*

valore di perizia € 113.000,00.=

➤ **TERRENO**

"adiacente al fabbricato produttivo esistente di sito in Via Europa n. 67 e, collocato a tergo della seriola che costeggia il lato nord del complesso produttivo a tessuto misto residenziale/produttivo". valore di perizia € 17.000,00=

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE ABITATIVO** costituito da:

a. Edificio abitativo: *"questo primo corpo, di pianta rettangolare con dimensioni circa 12.00 x 28.00 m, si sviluppa su due piani fuoriterra ed è posto in prossimità del Torrente Nesa; i due livelli sono collegati da una tromba di scale centrale e da un ascensore. Al piano terra è presente, oltre ai locali abitativi, un'autorimessa di 55 mq ed un porticato di 30 mq. Il fabbricato risale agli inizi del secolo scorso e si presenta in buono stato di conservazione, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne ed interne e la parte impiantistica (elettrico, idro-sanitario e termico). La struttura portante è costituita da muratura mista in laterizio e pietra, solai in laterocemento e copertura a due falde con struttura lignea".*
valore di perizia € 484.750,00.=

b. Deposito: *"questo secondo edificio, posto nell'angolo Sud-Est della proprietà, si sviluppa anch'esso su due livelli;*



attualmente versa in stato di decadimento e abbandono, con alcune porzioni crollate, in particolare l'ala Sud", valore di perizia € 130.000,00.=

c. Tettoia e deposito: "questo terzo fabbricato, posto sul confine Ovest della proprietà, in prossimità della seriola, si sviluppa su di un unico livello e si presenta anch'esso in avanzato stato di degrado, con crolli localizzati. La stima effettuata è relativa al deposito chiuso, altezza interna pari a 5.20 m, e alla tettoia aperta su due lati, altezza pari a 6.00 m. In aderenza a questi due corpi vi sono un secondo deposito ed un'altra tettoia, di valore pressoché nullo, in quanto questi ultimi due manufatti sono quasi completamente crollati, e la loro altezza (3.00 m) non ne permette un'adeguata fruizione in ambito produttivo, valore di perizia € 178.250,00=

- a seguito del tentativo di vendita esperito in data 4 luglio 2017 ed andato deserto, i predetti valori, a fronte dei conseguenti applicati abbattimenti, si sono ora ridotti come segue:

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE PRODUTTIVO**

a. Edificio produttivo	€ 2.897.640,00
b. Deposito	€ 62.400,00
c. Edificio uso abitativo	€ 90.400,00

➤ **TERRENO** € 13.600,00

➤ **COMPLESSO IMMOBILIARE ABITATIVO**

a. Edificio abitativo	€ 387.800,00
b. Deposito	€ 104.000,00
c. Tettoia e deposito	€ 142.600,00



per un totale complessivo pari a € 3.698.440,00=, rispetto all'importo originariamente attribuito e pari a € 4.623.050,00=;

- i predetti beni immobili, pertanto, sono posti in vendita al valore complessivo di € 3.698.440,00=, in un unico lotto, il tutto come meglio identificato, elencato e descritto nelle pertinenti Perizie di Stima, redatte e depositate dall'Ing. Alessandro Pisoni, da consultarsi preventivamente dall'offerente, ed a cui si fa' espresso rinvio altresì per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la relativa regolarità edilizia e urbanistica
- la vendita è a corpo e non a misura
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità dei beni, sicché l'alienazione degli stessi avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano al momento del trasferimento con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive e la vendita non potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo
- sarà onere dell'offerente verificare preventivamente presso le competenti Autorità il possesso in capo a sé stesso dei requisiti per poter essere in grado di subentrare validamente in eventuali autorizzazioni amministrative in capo alla società fallita, nonché di verificare in concreto l'esistenza e la stessa trasferibilità a sé di tali



eventuali autorizzazioni, senza che ciò possa costituire responsabilità e/o oneri di qualsiasi natura in capo alla procedura fallimentare

- gli interessati entro le ore 12,00 del giorno 1 ottobre 2018 devono depositare la cauzione (d'importo pari ad un decimo del prezzo complessivo sopra indicato di € 3.698.440,00= mediante assegno circolare intestato a "FALLIMENTO MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL" e formulare la pertinente l'offerta di acquisto irrevocabile con le seguenti modalità:

- l'offerente deve presentare, presso lo Studio del Curatore Fallimentare, DOTT. MARIO PAPALIA, sito a Bergamo, in Via Pascoli 3, una busta chiusa contenente l'offerta (oltre il predetto assegno circolare per l'importo della cauzione)

Sulla parte esterna della busta dovrà essere indicato, a cura dell'offerente, la data della vendita, il nome ed il numero della procedura, nonché la dicitura "Offerta irrevocabile per acquisto beni immobili FALLIMENTO MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL"

Sarà apposto a cura del Curatore, o suo incaricato, il nominativo della persona che deposita l'offerta, con l'indicazione della data e dell'ora della consegna. La persona che materialmente depositerà l'offerta sarà identificata con documento d'identità e codice fiscale

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare

b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante

c) l'indicazione del bene o dei beni per il quale l'offerta è proposta

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficienza, al prezzo minimo sopraindicato

e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che dovrà essere effettuato entro e non oltre il rogito notarile

f) 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 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

- in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara competitiva tra gli offerenti, che si terrà avanti al Curatore, presso il proprio Studio sito a Bergamo, in Via Pascoli, 3, il giorno 2 ottobre 2018 alle ore 9.00

- l'eventuale gara avverrà al prezzo base pari all'offerta più alta pervenuta, con rilanci minimi di € 10.000,00= da effettuarsi, nel termine di 60 secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso i beni saranno aggiudicati definitivamente all'offerente del prezzo più alto



- in caso di presenza di una sola offerta, verificati i requisiti, il complesso immobiliare sarà immediatamente aggiudicato in via definitiva all'offerente
- all'eventuale offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara
- se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, o mediante comunicazione scritta inviata al Curatore Fallimentare nei cinque giorni successivi
- gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramento o sequestri conservativi che saranno cancellati a spese della procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento
- entro 60 giorni dall'aggiudicazione si procederà al trasferimento dei beni immobili mediante atto notarile redatto dal Notaio Dott. Giovanni Vacirca, con Studio a Bergamo, in Via Dei Partigiani 5, ed in tale sede l'aggiudicatario procederà al pagamento del saldo del prezzo, al netto della cauzione versata, mediante assegno circolare intestato alla procedura fallimentare
- in caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione
- entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse, oneri di aggiudicazione, intestazione, trascrizione e volturazione catastale



- a rogito stipulato, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di ogni altro vincolo pregiudizievole iscritto sui beni immobili aggiudicati ed il Notaio provvederà ad eseguire le relative formalità
- i beni, salvo il caso, in cui siano occupati da un terzo con titolo opponibile al fallimento, saranno liberati, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cpc, a cura e spese della procedura fallimentare, e, appena eseguito l'ordine, saranno consegnati dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario nelle forme previste dagli artt. 605 e segg. c.p.c., provvedendo il Curatore, entro il termine massimo di 30 giorni dal deposito della presente ordinanza, eventualmente anche con l'ausilio di un legale, alla notifica dell'atto di precetto e quindi a tutti i successivi adempimenti fino all'effettiva liberazione del bene.
- se all'atto del pagamento del prezzo gli immobili risulteranno già liberi, la consegna all'acquirente sarà effettuata entro i 10 giorni successivi
- la pubblicità del presente avviso di vendita sarà effettuata con le seguenti modalità:
 - a) inserimento sul sito internet www.tribunale.bergamo.it e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie relative agli immobili, nonché nel caso di beni di valore superiore ad €



250.000,00.=, pubblicazione dell'annuncio sui portali internazionali multilingue www.auctionitaly.com e www.auctionitaly.it

b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati sul sito internet www.esecuzionigiudiziarie.it, nonché sulla rivista Astegiudiziarie e sul relativo "free press"

c) pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), nella pagina del quotidiano "L'Eco di Bergamo" di un annuncio contenente: ubicazione degli immobili, diritti reali posti in vendita, tipologia dei beni, sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione "libero", se occupato dal fallito o da 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 Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare e, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite agli immobili

d) pubblicazione dell'annuncio entro il termine di cui al punto a), sulle pagine nazionali de "Il Sole 24 Ore"

e) pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche istituito dall'art.13, c. 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132

- copia della presente ordinanza sarà notificata dal Curatore, entro il termine di giorni 30: ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati al passivo presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ; ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi



dell'art. 2775 bis cod. civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili.

tutto ciò premesso

il Sottoscritto

chiede

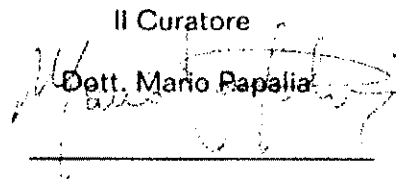
che la S.V. Ill.ma, visionata l'approvazione espressa dal Comitato dei Creditori, Voglia autorizzare la vendita del complesso immobiliare sopra descritto, mediante procedura competitiva di vendita avanti allo Scrivente Curatore Fallimentare, presso il proprio Studio, sito a Bergamo in Via Pascoli, 3, con le modalità di cui alle premesse.

Rispettosi ossequi.

Bergamo, li 12/07/2018

Il Curatore

Dott. Mario Papalia




IL COMITATO DEI CREDITORI

in merito all'istanza che precede:

[Redacted]

approva non approva Firma: _____

[Redacted]



approva non approva Firma: _____

[Redacted]

approva non approva Firma: _____



dell'art. 2775 bis cod. civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili.

tutto ciò premesso

il Sottoscritto

chiede

che la S.V. Ill.ma, visionata l'approvazione espressa dal Comitato dei Creditori, Voglia autorizzare la vendita del complesso immobiliare sopra descritto, mediante procedura competitiva di vendita avanti allo Scrivente Curatore Fallimentare, presso il proprio Studio, sito a Bergamo in Via Pascoli, 3, con le modalità di cui alle premesse.

Rispettosi ossequi.

Bergamo, li 12/07/2018

Il Curatore

Dott. Mario Papalia

IL COMITATO DEI CREDITORI

in merito all'istanza che precede:

[Redacted]

approva non approva Firma: _____

[Redacted]

approva non approva Firma: _____

[Redacted]

approva non approva Firma: _____



dell'art. 2775 bis cod. civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili.

tutto ciò premesso

il Sottoscritto

chiede

che la S.V. Ill.ma, visionata l'approvazione espressa dal Comitato dei Creditori, Voglia autorizzare la vendita del complesso immobiliare sopra descritto, mediante procedura competitiva di vendita avanti allo Scrivente Curatore Fallimentare, presso il proprio Studio, sito a Bergamo in Via Pascoli, 3, con le modalità di cui alle premesse.

Rispettosi ossequi.

Bergamo, li 12/07/2018

Il Curatore

Mario Papalia
Dott. Mario Papalia

IL COMITATO DEI CREDITORI

in merito all'istanza che precede:

[Redacted signature]

approva non approva Firma: _____

[Redacted signature]

approva non approva Firma: _____

[Redacted signature]

approva non approva Firma: _____



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

----*--*--*--*--*

Fallimento:

MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL – R.F. 202/14

----*--*--*--*--*

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza che precede,
- visionata l'approvazione espressa dal Comitato dei Creditori,
- visti gli art. 104-ter e 107 L.F.,

autorizza

l'esperimento del tentativo di vendita secondo le condizioni e le modalità indicate dal Curatore Fallimentare

dispone

- che gli adempimenti pubblicitari e l'informativa della vendita siano effettuati in conformità all'istanza che precede; *e sul PRP*
- che il Curatore notifichi la presente ordinanza, entro il termine di 30 giorni, ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati al passivo presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ, ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ. ed ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili.

Bergamo, li *19.7.2018*

Il Giudice Delegato
(Dott.ssa *Laura Irene Giraldi*)

