

Ns. prot. 3757/2023

**Tribunale civile e penale di Bergamo**

**Sezione fallimentare**

**Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**R.F. 228/2016**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone (ex Dott.ssa Gelato)**

**Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili**

\* \* \*

**Istanza per vendita immobiliare**

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

premessò

- che a seguito della conciliazione della controversia promossa dal Fallimento nei confronti di '██████████' e '██████████', avente ad oggetto l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del contratto preliminare di compravendita immobiliare depositato agli atti del Notaio Antonino Ferrara con verbale in data 20 novembre 2013 nn.58194/23452 di rep./racc. e trascritto a Bergamo in data 26 novembre 2013 ai nn. 45162/31206, la procedura fallimentare è attualmente proprietaria dell'intera area censita nel Catasto Terreni del Comune di Brignano Gera d'Adda (BG) al Foglio 9 con la particelle 4334, 4882, 4883 e 4885;
- che il Programma di liquidazione di cui all'art. 104-ter L.F., così come modificato nel mese di giugno 2023, prevede per la liquidazione degli immobili la *“vendita degli immobili avverrà in conformità a quanto disposto*



*dall'art. 107 1° comma, L.F., tramite procedure competitive e in particolare secondo le seguenti modalità:*

- *vendita telematica avanti il Notaio a tal fine designato con la modalità sincrona ovvero con la possibilità per gli offerenti di presentare esclusivamente offerte telematiche ai sensi dell'art. 21 DM 32/2015;*
- *la vendita sarà pubblicizzata mediante avvisi pubblicati almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, sui siti web [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it) e [www.auctionsitaly.it](http://www.auctionsitaly.it), sui portali [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) e <http://venditepubblichenotarili.notariato.it>, nonché mediante l'invio di n. 500 missive con l'annuncio della vendita e sintesi della descrizione del bene operata in perizia, tramite il servizio Postaltarget, ai residenti della zona ove è ubicato l'immobile in vendita o, se si tratta di immobile ad uso industriale o commerciale, ad appartenenti a categorie potenzialmente interessate;*
- *tutte le offerte dovranno essere irrevocabili e cauzionate con una somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;*
- *le procedure competitive di vendita verranno calendarizzate con un intervallo temporale di non oltre 90 giorni dalla precedente, con ribasso del 25% da un esperimento all'altro e facoltà per il curatore:*
  - (i) di accettare offerte eventualmente pervenute pari ad almeno il 75% del prezzo base previsto per quell'esperimento;*
  - (ii) di acquisire un'unica autorizzazione del Comitato dei Creditori per un*



*numero da due a quattro di esperimenti di vendita programmati;*

- *il trasferimento e la consegna dei beni si perfezioneranno ad avvenuto pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;*
- *il curatore procederà, inoltre, alla notifica preliminare dell'avviso di vendita a ciascuno, ove esistenti:*
  - (i) *dei creditori ipotecari ammessi al passivo;*
  - (ii) *dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;*
  - (iii) *dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.;*
  - (iv) *dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile;"*

- che l'area in oggetto è descritta nella relazione di stima redatta dal perito arch. Osvaldo Monti di Bergamo e risulta così identificata catastalmente:

### **Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA**

#### **CATASTO TERRENI**

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>			<i>reddito</i>	<i>reddito</i>
				<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>	<i>dominicale</i>	<i>agrario</i>
9	4334	sem.irr.arbor	1	0	11	33	€ 10,53	€ 9,95
9	4883	sem.irr.arbor	1	0	17	25	€ 16,04	€ 15,15
9	4885	sem.irr.arbor	1	0	21	55	€ 20,03	€ 18,92
9	4882	sem.irr.arbor	1	0	31	71	€ 29,48	€ 27,84
		<b>Totale</b>		<b>0</b>	<b>81</b>	<b>84</b>	<b>€ 76,08</b>	<b>71,86</b>



- che l'arch. Osvaldo Monti, nell'ambito degli accertamenti effettuati nello svolgimento dell'incarico conferitogli, ha appurato quanto segue:

### **1. PROVENIENZA**

La suddetta area edificabile è stata acquistata da RESIDENZA ANGELA S.R.L. in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 27 dicembre 2005 a repertorio n. 63961/27578 Notaio Elio Luosi di Bergamo, registrato a Treviglio il 29 dicembre 2005 al n. 5458 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bergamo il 2 gennaio 2006 ai nn. 186 R.G. e 124 R.P., relativo ai mappali 4334, 4883 e 4885;
- atto di transazione in data 19 aprile 2022 a repertorio n. 66436/30996 Notaio Armando Santus di Bergamo, registrato a Bergamo il 3 maggio 2022 al n. 20289 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bergamo il 6 maggio 2022 ai nn. 26075 R.G. e 17225 R.P., relativo al mappale 4882.

### **2. SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Brignano Gera d'Adda con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 30.06.23, pubblicata il 26.07.2023 con termine per la presentazione delle osservazioni al 23.09.2023, ha approvato la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) con le correlate norme. Dalla tavola di Azzonamento si evince che l'area in oggetto è individuata in "PA6" e che nulla è prescritto dal Piano dei Servizi; per il Piano Attuativo operano le relative NTA.

Dalle nuove norme si evince che l'area in esame ha mantenuto la capacità edificatoria produttiva, terziaria e commerciale prevista dal



previgente Piano di Governo del Territorio, con “St-Sf” di mq 9.000.

Sull’area in esame insiste un tracciato fognario, l’edificazione dovrà pertanto adattarsi all’esistente condotto fognario.

Si rimanda alla relazione di stima redatta dall’Arch. Osvaldo Monti ed alle successive integrazioni elaborate da quest’ultimo per ogni e qualsiasi ulteriore informazione.

### **3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Sui terreni in oggetto risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

per il mapp. 4334:

- i. convenzione edilizia 13.05.2006 Segretario Comunale, rep. 641 del 13.05.2006, nota di trascrizione del 7 giugno 2006, R.G. 35383, R.P. 20605;
- ii. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, notaio Elio Luosi di Bergamo, rep. 70358/32149 del 07.06.2007, nota di iscrizione dell’11 giugno 2007, R.G. 36927, R.P. 9509;
- iii. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo, rep. 1250/2012 del 14.12.2012, nota di iscrizione del 5 febbraio 2013, R.G. 4867, R.P. 718, a favore di XXXXXXXXXX
- iv. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo Sez. Distr. Treviglio, rep. 544/2013 del 27.03.2013, nota di iscrizione del 14 maggio 2013, R.G. 19477, R.P. 2937, a favore di XXXXXXXXXX
- v. preliminare di compravendita depositato agli atti del notaio



Antonino Ferrara di Milano con verbale del 20.11.2013 rep. 58194/23452, nota di trascrizione del 26 novembre 2013, R.G. 45162, R.P. 31208 - annotato di risoluzione con n. 4621 del 6 maggio 2022;

vi. 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;

per il mapp. 4883:

i. convenzione edilizia 13.05.2006 Segretario Comunale, rep. 641 del 13.05.2006, nota di trascrizione del 7 giugno 2006, R.G. 35383, R.P. 20605;

ii. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, notaio Elio Luosi di Bergamo, rep. 70358/32149 del 07.06.2007, nota di iscrizione dell'11 giugno 2007, R.G. 36927, R.P. 9509;

iii. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo, rep. 1250/2012 del 14.12.2012, nota di iscrizione del 5 febbraio 2013, R.G. 4867, R.P. 718, a favore di



iv. preliminare di compravendita depositato agli atti del notaio Antonino Ferrara di Milano con verbale del 20.11.2013 rep. 58194/23452, nota di trascrizione del 26 novembre 2013, R.G. 45162, R.P. 31208 - annotato di risoluzione con n. 4621 del 6 maggio 2022;

v. 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;

per il mapp. 4885:

- i. convenzione edilizia 13.05.2006 Segretario Comunale, rep. 641 del 13.05.2006, nota di trascrizione del 7 giugno 2006, R.G. 35383, R.P. 20605;
  - ii. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, notaio Elio Luosi di Bergamo, rep. 70358/32149 del 07.06.2007, nota di iscrizione dell'11 giugno 2007, R.G. 36927, R.P. 9509;
  - iii. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo, rep. 1250/2012 del 14.12.2012, nota di iscrizione del 5 febbraio 2013, R.G. 4867, R.P. 718, a favore di XXXXXXXXXX;
  - iv. preliminare di compravendita depositato agli atti del notaio Antonino Ferrara di Milano con verbale del 20.11.2013 rep. 58194/23452, nota di trascrizione del 26 novembre 2013, R.G. 45162, R.P. 31208 - annotato di risoluzione con n. 4621 del 6 maggio 2022;
  - v. 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;
- che il perito, arch. Osvaldo Monti, ha stimato il valore degli appezzamenti di terreno edificabile in oggetto in euro 680.000,00 (valutazione rimasta invariata dopo la recente approvazione della



Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) che ha mantenuto la capacità edificatoria produttiva, terziaria e commerciale prevista dal previgente Piano di Governo del Territorio);

- che allo stato passivo risultano ammessi tre creditori con privilegio ipotecario su porzioni dell'area sopra indicata;
- che in data 3 novembre 2022 si è tenuto, presso lo studio del Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, un primo esperimento d'asta, al prezzo base di euro 680.000,00 (pari al valore di stima), andato deserto;
- che in data 1 febbraio 2023 si è tenuto, presso lo studio del Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, un secondo esperimento d'asta, al prezzo base di euro 510.000,00 (pari al valore del prezzo base della gara precedente ridotto del 25%), andato deserto;
- che in data 19 aprile 2023 si è tenuto, presso lo studio del Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo, un terzo esperimento d'asta, al prezzo base di euro 382.500,00 (pari al valore del prezzo base della gara precedente ridotto del 25%), anch'esso andato deserto;
- che a parere della sottoscritta, al fine di accelerare l'attività liquidatoria, è opportuno programmare ulteriori quattro esperimenti di vendita da tenersi a non oltre 90 giorni l'uno dall'altro, con ribasso del 25% da un esperimento all'altro (il 1° con il ribasso del 25% dall'ultimo esperimento di vendita tenutosi il 19 aprile 2023) e facoltà per il curatore di accettare offerte eventualmente pervenute pari ad almeno il 75% del prezzo base previsto per quell'esperimento e con termine per la pubblicità non inferiore a trenta giorni, con acquisizione di un'unica autorizzazione del Comitato dei Creditori per tutti e quattro gli



esperimenti di vendita programmati;

tutto ciò premesso, la sottoscritta

chiede

che la S.V. Ill.ma, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori, voglia disporre ulteriori quattro esperimenti di vendita degli appezzamenti di terreno edificabile siti nel Comune di Brignano Gera d'Adda (BG), sopra indicati, a cura del Notaio Dott. Armando Santus di Bergamo secondo le modalità di seguito indicate:

ESPERIMENTI DI VENDITA

**LOTTO UNICO**

- 4° esperimento di vendita:
  - prezzo base Euro 286.875,00 pari al prezzo base della precedente gara ridotto del 25%;
  - prezzo base per le offerte residuali Euro 215.156,00 (pari al 75% del prezzo base);
- 5° esperimento di vendita:
  - prezzo base Euro 215.156,00 pari al prezzo base della precedente gara ridotto del 25%;
  - prezzo base per le offerte residuali Euro 161.367,00 (pari al 75% del prezzo base);
- 6° esperimento di vendita:
  - prezzo base Euro 161.367,00 pari al prezzo base della precedente gara ridotto del 25%;
  - prezzo base per le offerte residuali Euro 121.025,00 (pari al 75%



del prezzo base);

- 7° esperimento di vendita:
  - prezzo base Euro 121.025,00 pari al prezzo base della precedente gara ridotto del 25%;
  - prezzo base per le offerte residuali Euro 90.769,00 (pari al 75% del prezzo base).

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AGLI ESPERIMENTI DI VENDITA E AGGIUDICAZIONE

a) nel caso di offerte almeno pari alla base d'asta

In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta con il prezzo più alto, ovvero, nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

b) nel caso di offerte residuali

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta, l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 15 giorni successivi, termine entro il quale il Curatore potrà comunicare a mezzo PEC all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale. La ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.



In presenza di più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti, con le modalità indicate in precedenza.

Ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta.

Nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 15 giorni successivi, termine entro il quale il Curatore potrà comunicare a mezzo PEC all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale. La ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Gli esperimenti di vendita saranno pubblicizzati almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

#### BANDO DI GARA

Il bando di gara che segue, riferito al 4° esperimento di vendita, rimarrà invariato (ad eccezione dei valori delle basi d'asta e delle date degli esperimenti) per i successivi eventuali tre esperimenti di vendita.

Con osservanza.

Bergamo, 3 ottobre 2023

**IL CURATORE**

Dott.ssa Marisa Gentili



**Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**R.F. 228/2016**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone (ex Dott.ssa Gelato)**

**Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili**

\* \* \*

**IL COMITATO DEI CREDITORI**

Vista l'istanza che precede,

	AUTORIZZA	NON AUTORIZZA	
[REDACTED]	data e firma	data e firma	AUTORIZZAZIONE ALLEGATA
[REDACTED]	data e firma	data e firma	AUTORIZZAZIONE ALLEGATA
[REDACTED]	data e firma	data e firma	AUTORIZZAZIONE NON PERVENUTA

la vendita degli appezzamenti di terreno edificabile siti nel Comune di Brignano Gera d'Adda (BG), indicati nell'istanza che precede, secondo le modalità ivi indicate, a cura del Notaio Armando Santus di Bergamo.



**Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**R.F. 228/2016**

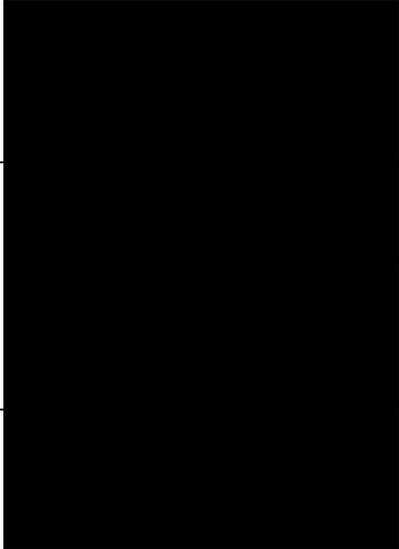
**Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone (ex Dott.ssa Gelato)**

**Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili**

\* \* \*

IL COMITATO DEI CREDITORI

Vista l'istanza che precede,

	AUTORIZZA	NON AUTORIZZA
	data e firma 05/10/23 	data e firma
	data e firma	data e firma
	data e firma	data e firma

la vendita degli appezzamenti di terreno edificabile siti nel Comune di Brignano Gera d'Adda (BG), indicati nell'istanza che precede, secondo le modalità ivi indicate, a cura del Notaio Armando Santus di Bergamo.

**Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**R.F. 228/2016**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone (ex Dott.ssa Gelato)**

**Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili**

\* \* \*

**IL COMITATO DEI CREDITORI**

Vista l'istanza che precede,

	AUTORIZZA	NON AUTORIZZA
[REDACTED]	data e firma	data e firma
[REDACTED]	data e firma 05.10.2023 [REDACTED]	data e firma
[REDACTED]	data e firma	data e firma

la vendita degli appezzamenti di terreno edificabile siti nel Comune di Brignano Gera d'Adda (BG), indicati nell'istanza che precede, secondo le modalità ivi indicate, a cura del Notaio Armando Santus di Bergamo.

BANDO DI GARA

*Parte prima:*

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**R.F. 228/2016**

\* \* \*

IL GIUDICE DELEGATO

vista l'istanza con cui il Curatore chiede procedersi alla vendita innanzi a Notaio in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F., comma 1, L.F., con modalità telematiche;

**AUTORIZZA**

lo svolgimento delle operazioni di vendita senza incanto dell'area suddetta, con le seguenti modalità:

**LOTTO UNICO** costituito da area edificabile in Brignano Gera d'Adda (BG), con accesso dalla via Galilei.

**RIFERIMENTI CATASTALI**

Catasto terreni del Comune di Brignano Gera d'Adda

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>			<i>reddito</i>	
				<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>	<i>dominicale</i>	<i>agrario</i>
9	4334	sem.irr.arbor	1	0	11	33	€ 10,53	€ 9,95
9	4883	sem.irr.arbor	1	0	17	25	€ 16,04	€ 15,15
9	4885	sem.irr.arbor	1	0	21	55	€ 20,03	€ 18,92
9	4882	sem.irr.arbor	1	0	31	71	€ 29,48	€ 27,84

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Brignano Gera d'Adda con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 30.06.23, pubblicata il 26.07.2023 con termine per la presentazione delle osservazioni al 23.09.2023, ha approvato la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) con le correlate norme. Dalla tavola di Azzonamento si evince che l'area in oggetto è individuata in "PA6" e che nulla è prescritto dal Piano dei Servizi; per il Piano Attuativo operano le relative NTA.

Dalle nuove norme si evince che l'area in esame ha mantenuto la capacità edificatoria produttiva, terziaria e commerciale prevista dal previgente Piano di Governo del Territorio, con "St-Sf" di mq 9.000.

Sull'area in esame insiste un tracciato fognario, l'edificazione dovrà pertanto adattarsi all'esistente condotto fognario.

Si rimanda alla relazione di stima redatta dall'Arch. Osvaldo Monti ed alle successive integrazioni elaborate da quest'ultimo per ogni e qualsiasi ulteriore informazione.

## **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Sui terreni in oggetto risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

per il mapp. 4334:

- vii. convenzione edilizia 13.05.2006 Segretario Comunale, rep. 641 del 13.05.2006, nota di trascrizione del 7 giugno 2006, R.G. 35383, R.P. 20605;
- viii. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, notaio Elio Luosi di Bergamo, rep. 70358/32149 del 07.06.2007, nota di iscrizione

dell'11 giugno 2007, R.G. 36927, R.P. 9509;

ix. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo, rep. 1250/2012 del 14.12.2012, nota di iscrizione del 5 febbraio 2013, R.G. 4867, R.P. 718, a favore di

██████████

x. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo Sez. Distr. Treviglio, rep. 544/2013 del 27.03.2013, nota di iscrizione del 14 maggio 2013, R.G. 19477, R.P. 2937, a favore di

██████████

xi. preliminare di compravendita depositato agli atti del notaio Antonino Ferrara di Milano con verbale del 20.11.2013 rep. 58194/23452, nota di trascrizione del 26 novembre 2013, R.G. 45162, R.P. 31208 - annotato di risoluzione con n. 4621 del 6 maggio 2022;

xii. 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;

per il mapp. 4883:

vi. convenzione edilizia 13.05.2006 Segretario Comunale, rep. 641 del 13.05.2006, nota di trascrizione del 7 giugno 2006, R.G. 35383, R.P. 20605;

vii. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, notaio Elio Luosi di Bergamo, rep. 70358/32149 del 07.06.2007, nota di iscrizione dell'11 giugno 2007, R.G. 36927, R.P. 9509;

viii. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo, rep. 1250/2012 del 14.12.2012, nota di iscrizione del 5 febbraio 2013, R.G. 4867, R.P. 718, a favore di [REDACTED]

ix. preliminare di compravendita depositato agli atti del notaio Antonino Ferrara di Milano con verbale del 20.11.2013 rep. 58194/23452, nota di trascrizione del 26 novembre 2013, R.G. 45162, R.P. 31208 - annotato di risoluzione con n. 4621 del 6 maggio 2022;

x. 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;

per il mapp. 4885:

vi. convenzione edilizia 13.05.2006 Segretario Comunale, rep. 641 del 13.05.2006, nota di trascrizione del 7 giugno 2006, R.G. 35383, R.P. 20605;

vii. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa, notaio Elio Luosi di Bergamo, rep. 70358/32149 del 07.06.2007, nota di iscrizione dell'11 giugno 2007, R.G. 36927, R.P. 9509;

viii. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo, rep. 1250/2012 del 14.12.2012, nota di iscrizione del 5 febbraio 2013, R.G. 4867, R.P. 718, a favore di [REDACTED]

ix. preliminare di compravendita depositato agli atti del notaio

Antonino Ferrara di Milano con verbale del 20.11.2013 rep. 58194/23452, nota di trascrizione del 26 novembre 2013, R.G. 45162, R.P. 31208 - annotato di risoluzione con n. 4621 del 6 maggio 2022;

- x. 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;

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'area in oggetto risulta libera da occupazione.

### **PREZZO (al netto di imposte e oneri di legge)**

PREZZO BASE euro 286.875,00.

PREZZO BASE PER LE OFFERTE RESIDUALI euro 215.156,00 (pari al 75% del prezzo base);

In caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 (duemila).

CAUZIONE almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Imposte di trasferimento e oneri a carico dell'aggiudicatario.

### **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 05/12/2023 alle ore 12,00**, presso lo studio del **Notaio Armando Santus** sito in Bergamo, via Divisione Julia n. 7, secondo le modalità telematiche, ai sensi dell'art. 21 del DM 32/2015 (vendita sincrona telematica).

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

**VISITA DELL'IMMOBILE.** Tutti gli interessati all'acquisto potranno visitare l'immobile posto in vendita prenotando la visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il Curatore provvederà direttamente a far visitare l'immobile all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta e fino a tre giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

**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 depositata in data 8 giugno 2022 e nella successiva integrazione del 4 agosto 2023 (per variazione del PGT) che devono essere previamente consultate dall'offerente, 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.

**NOTAIO INCARICATO.** Si precisa che il professionista incaricato della vendita delle unità immobiliari di proprietà della fallita è il Notaio Dott. Armando Santus con studio in Bergamo, via Divisione Julia n. 7.  
Bergamo,

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott.ssa Laura De Simone)

*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)** mancanza della 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 (esplicitamente 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.

Gli immobili vengono venduti **liberi** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri 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. Armando Santus, 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. Armando Santus.

#### **VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI**

Il Curatore assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente, la **possibilità di visitare** l'immobile in vendita, **entro 10 giorni** dalla relativa richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche e fino a tre giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. 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; ovvero con la possibilità per gli offerenti di presentare esclusivamente offerte telematiche ai sensi dell'art. 21 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 telematiche e l'eventuale gara telematica tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., avverrà a cura del notaio banditore Dott. Armando Santus il giorno **05/12/2023 alle 12,00**.
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.

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](mailto: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**

- le offerte di acquisto (corredate di versamento di € 16,00 per marca da bollo virtuale) dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche entro le ore **12.00 del giorno 28/11/2023** 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 (<https://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 **(05/12/2023 ore 12,00)**;
- il prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 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, intestata al sottoscrittore dell'offerta, 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 appositamente rilasciata da un gestore PEC. 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. Armando Santus, effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti il giorno **05/12/2023 alle ore 12,00**;
- gli offerenti 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:

- a) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti web [www.tribunalebergamo.it](http://www.tribunalebergamo.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it) e [www.auctionsitaly.it](http://www.auctionsitaly.it), nonché sui portali [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) e <http://venditepubblichenotarili.notariato.it>, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) invio di n. 500 missive con l'annuncio della vendita e sintesi della descrizione del bene operata in perizia, tramite il servizio Postaltarget, ai residenti della zona ove è ubicato l'immobile in vendita o, se si tratta di immobile ad uso industriale o commerciale, ad appartenenti a categorie potenzialmente interessate.

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

Bergamo,

Il Giudice Delegato  
(Dott.ssa Laura De Simone).

# Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del: 06/10/2023 12:31

Procedura: 228/2016 - Residenza Angela Srl in liquidazione - Tipo di atto: Atto generico - Desc. Curatore: Ns. prot. n. 3757/2023  
Istanza: 020 - Desc. SIECIC: Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita delle u.i. in Bonate Sopra

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
Accettazione	<p>Mittente: posta-certificata@sicurezzapostale.it Ricevuto: 06/10/2023 12:31:07 Destinatario: marisa.gentili@pecprocessotelematico.it Oggetto: ACCETTAZIONE: DEPOSITO Atto generico - Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita d...[id=7961768&amp;inv=1&amp;type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)</p> <h2>Ricevuta di accettazione</h2> <p>Il giorno 06/10/2023 alle ore 12:31:07 (+0200) il messaggio "DEPOSITO Atto generico - Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita d...[id=7961768&amp;inv=1&amp;type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)" proveniente da "marisa.gentili@pecprocessotelematico.it" ed indirizzato a:  I tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it ("posta certificata")  è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  Identificativo messaggio: opec2116.20231006123107.38882.39.1.51@sicurezzapostale.it</p>	06/10/2023 12:31:07
Consegna	<p>Mittente: posta-certificata@legalmail.it Ricevuto: 06/10/2023 12:31:09 Destinatario: marisa.gentili@pecprocessotelematico.it Oggetto: CONSEGNA: DEPOSITO Atto generico - Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita d...[id=7961768&amp;inv=1&amp;type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)</p> <h2>Ricevuta breve di avvenuta consegna</h2> <p>Il giorno 06/10/2023 alle ore 12:31:09 (+0200) il messaggio "DEPOSITO Atto generico - Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita d...[id=7961768&amp;inv=1&amp;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.  <b>Identificativo messaggio:</b> opec2116.20231006123107.38882.39.1.51@sicurezzapostale.it</p> <hr/> <h2>Brief delivery receipt</h2>	06/10/2023 12:31:09

# Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del: 06/10/2023 12:31

Procedura: 228/2016 - Residenza Angela Srl in liquidazione - Tipo di atto: Atto generico - Desc. Curatore: Ns. prot. n. 3757/2023  
Istanza: 020 - Desc. SIECIC: Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita delle u.i. in Bonate Sopra

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
	<p>The message "DEPOSITO Atto generico - Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita d...[id=7961768&amp;inv=1&amp;type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)" sent by "marisa.gentili@pecprocessotelematico.it", on 06/10/2023 at 12:31:09 (+0200) and addressed to "tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it", was delivered by the certified email system.</p> <p><b>Message ID:</b> opec2116.20231006123107.38882.39.1.51@sicurezzapostale.it</p>	
Esito controlli	<p>Mittente: tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it Ricevuto: 06/10/2023 12:32:03 Destinatario: marisa.gentili@pecprocessotelematico.it Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO Atto generico - Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita d...[id=7961768&amp;inv=1&amp;type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)</p>	06/10/2023 12:32:03
Esito intervento ufficio	<p>Mittente: tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacert.it Ricevuto: 09/10/2023 13:33:06 Destinatario: marisa.gentili@pecprocessotelematico.it Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ACCETTAZIONE DEPOSITO Atto generico - Istanza per esperire nuovo tentativo di vendita d...[id=7961768&amp;inv=1&amp;type=ffw] (Residenza Angela Srl in liquidazione - 228/2016)</p>	09/10/2023 13:33:06