

Fallimento RESIDENZA ANGELA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.F. 228/2016

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Scibetta

(ex Dott.ssa Laura De Simone)

Curatore: Dott.ssa Marisa Gentili

* * *

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

- vista la relazione tecnica redatta dal perito Arch. Osvaldo Monti depositata in data 8 giugno 2022 (da intendersi allegata – unitamente alle integrazioni del 4 agosto 2023 per variazione del PGT e del 4 giugno 2024 - al presente provvedimento per farne parte integrante) che ha valutato l'area di pertinenza della procedura sita in Brignano Gera d'Adda (BG), con accesso dalla via Galilei, in euro 680.000,00;
- visto il provvedimento del Giudice Delegato alla procedura datato 18/10/2023;
- considerato che la quarta asta, tenutasi il 5 dicembre 2023 presso lo studio del Notaio Armando Santus, è andata deserta e che anche le successive due aste, la quinta tenutasi il 20 febbraio 2024 e la sesta tenutasi il 30 aprile 2024, sempre presso lo studio del Notaio Armando Santus, sono andate deserte;

procede ad esperire il settimo tentativo di vendita competitiva telematica secondo le modalità ed i termini di seguito indicati.

BANDO DI GARA

Parte prima:

si procederà alla vendita delle unità immobiliari raggruppate dal perito nel seguente lotto unico, 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>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 insistono un tracciato fognario ed altri "sottoservizi", l'edificazione dovrà pertanto adattarsi alla situazione o diversamente traslare tutti i "sottoservizi" a totale cure e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione degli Enti preposti.

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:

- 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 
- 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;

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'area in oggetto risulta libera da occupazione.

PREZZO (al netto di imposte e oneri di legge)

PREZZO BASE euro 121.025,00 pari al prezzo base della precedente asta ridotto del 25%.

PREZZO BASE PER LE OFFERTE RESIDUALI euro 90.769,00 (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 29/07/2024 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 nelle successive integrazioni del 4 agosto 2023 (per variazione del PGT) e del 4 giugno 2024 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.

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 (espresse 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 prescrizione 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 **29/07/2024 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. 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 25/07/2024** mediante accesso

al portale del gestore della vendita telematica Notartel (<https://astepubbliche.notariato.it>);

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

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA
 - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente – persona fisica, corredata da copia del

documento di identità (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);

- ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente persona giuridica. Dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata ovvero delle delibere autorizzative ove necessarie;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Bergamo);
- il numero di ruolo generale della procedura e l'anno (N. 228/2016);
- che trattasi di lotto unico;
- la descrizione sintetica del bene;
- l'indicazione del curatore della procedura (dott.ssa Marisa Gentili);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita **(29/07/2024 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 **29/07/2024 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.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.esecuzionigiudiziarie.it e www.auctionsitaly.it, nonché sui portali 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.

Bergamo, 04 giugno 2024

(Dott.ssa Marisa Gentili)

Il Curatore fallimentare

