

avv. Valentina Carnevale  
Via del Casalino n. 13 - 24121 Bergamo  
tel. / fax. 035/243445  
avv.valentinacarnevale@gmail.com  
valentina.carnevale@bergamo.pecavvocati.it

## TRIBUNALE DI BERGAMO

### Sezione delle procedure concorsuali

\*\*\*

Procedura di DELAND INTERNATIONAL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in  
Treviglio (BG), via Cellini n. 41 (p.iva 01941790162)

Giudice delegato: dott. Bruno Conca

Curatore: avv. Valentina Carnevale

Comitato dei creditori: non costituito

**L.G.: 141/2023**

\*\*\*

### **Istanza per l'autorizzazione a conferimento incarico a Parva Domus s.r.l. quale commissionario alla vendita e di autorizzazione alla vendita di beni immobili**

\*\*\*

Ill.mo Giudice delegato,

la sottoscritta avv. Valentina Carnevale, con studio in Bergamo, Via Casalino n. 13,  
nella sua qualità di curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale di DELAND  
INTERNATIONAL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE., premesso che:

- con sentenza pubblicata il 04/12/2023 n. 235/23 (n. 141/23 LG), il Tribunale di Bergamo ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale di Deland International s.r.l. in liquidazione, corrente in Treviglio (BG), via Cellini n. 41, nominando quale curatore la scrivente;
- la procedura in epigrafe è proprietaria del complesso immobiliare sito in Isso, via Giulio Natta n. 2, costituito da un capannone artigianale con piccola area esterna, valutato



dal perito nominato arch. Marianna Da Cero in euro 149.752,00, come da perizia depositata in data 04/04/2024;

➤ nel programma di liquidazione, visto dalla S.V. in data 24/04/2024 giusta l'assenza del Comitato dei creditori, la scrivente aveva indicato che si sarebbe servita per la vendita dell'immobile suddetto “ *dei servizi della società Parva Domus s.r.l., società del gruppo Avacos, con sede legale in Roma, via Ludovisi n. 35, Codice fiscale/P.IVA11865311002, iscritta all'elenco dei gestori della vendita telematica con PDG n. 12 del 30/11/2017 del Ministero della Giustizia, quale commissionario alla vendita*”, società scelta, dopo avere esaminato una serie di proposte di gestione della vendita immobiliare ricevute dai molti soggetti che negli ultimi anni hanno intrapreso questa attività imprenditoriale, per la sua nota affidabilità nell'assistenza ai curatori operanti presso il Tribunale di Bergamo;

➤ la scelta del curatore di avvalersi dell'ausilio di un soggetto specializzato nella fase di promozione e individuazione di soggetti interessati a un valido acquisto attraverso la procedura competitiva dovrebbe assicurare risultati migliori in termini di prezzi di realizzo, grazie alla promozione specifica di ogni immobile, accompagnata da apposita pubblicità su internet e direttamente in loco, anche con contatti personali diretti di un incaricato, oltre che a mezzo di attività di affissione e comunicazione convenzionali;

➤ Parva Domus s.r.l. curerà dunque la pubblicazione dell'avviso di vendita e dei relativi allegati sul Portale delle Vendite Pubbliche, la pubblicità, la vendita telematica (tramite la piattaforma Fallcoaste), le visite all'immobile, come da bozza di contratto di assistenza e vendita telematica che si allega (all. 1); per i suddetti servizi gli unici costi a carico della Procedura saranno dati dal contributo ministeriale di euro 100,00 per la pubblicazione sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche e dalla tariffa relativa all'acquisto del pacchetto pubblicitario, da corrispondersi direttamente ai fornitori del servizio.; saranno invece posti a carico degli aggiudicatari i diritti d'asta calcolati sul prezzo netto di aggiudicazione, pari al 4% oltre iva qualora l'immobile sia aggiudicato al primo tentativo di vendita, al 5% oltre iva qualora l'immobile sia aggiudicato al secondo tentativo di vendita, e al 6% oltre iva qualora sia aggiudicato al terzo tentativo di vendita o nei successivi;



➤ la scrivente intende quindi procedere al conferimento dell'incarico a Parva Domus s.r.l. e conseguentemente alla pubblicazione di un avviso di vendita secondo le modalità già indicate in programma di liquidazione che qui si riportano integralmente:

“la vendita avverrà in conformità a quanto disposto dagli artt. 214 e 216 CCII, mediante procedura competitiva ed in particolare secondo le seguenti modalità:

- vendita con procedura competitiva nella modalità della vendita telematica pura asincrona, al prezzo base indicato nella perizia di stima redatta ai sensi del 1° comma dell'art. 216 CCII, arrotondato a euro 150.000,00, con la previsione della possibilità di effettuare un'offerta minima pari al 75% del prezzo base;

- in caso di infruttuosità del primo esperimento di vendita, ad un valore di volta in volta ridotto di una percentuale massima del 25% che verrà evidenziato nell'istanza di vendita degli esperimenti successivi al primo;

- nell'avviso di vendita, redatto secondo il modello in uso tra i delegati alle vendite, in quanto compatibile, verrà individuato Fallco Aste quale Gestore della vendita telematica, il quale avrà l'incarico di gestire la vendita e l'aggiudicazione o l'eventuale gara tra offerenti con la modalità di vendita telematica sopra indicata;

- in ogni caso nell'avviso di vendita verrà stabilito:

- il termine per la presentazione delle offerte, che dovranno depositarsi in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e dovranno essere obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015;

- l'importo della cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- il termine tassativo per il pagamento del prezzo, non superiore a 90 giorni;

- il regime fiscale cui la vendita è soggetta;

- le altre eventuali condizioni che dovranno essere rispettate in relazione alla tipologia dei beni oggetto di offerta;



- tutte le modalità di partecipazione alla gara qualora vi fosse una pluralità di offerenti, con specifico riferimento ai rilanci minimi individuati in base al valore del lotto;

- nell'avviso di vendita verrà inoltre indicato che

- ai sensi dell'art. 217, 1 comma CCII, il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi oppure, entro il termine di dieci giorni dal deposito della documentazione delle operazioni di vendita di cui al citato art. 216, 9 comma, CCII per impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo;

- la vendita sarà perfezionata dinnanzi ad un Notaio scelto dal Curatore, anche eventualmente tra i nomi proposti dall'aggiudicatario, ad avvenuto integrale pagamento del prezzo e comunque entro e non oltre novanta (90) giorni, non prorogabili, dall'aggiudicazione definitiva del bene;

- ogni onere fiscale relativo alla vendita, nonché le spese inerenti il trasferimento e la cancellazione delle formalità gravanti, compresi i compensi dovuti al Notaio, sono ad esclusivo carico dell'acquirente;

- al fine di agevolare il ricorso al credito bancario da parte dei potenziali acquirenti, successivamente all'aggiudicazione ma prima della stipula dell'atto di compravendita il curatore potrà chiedere al Giudice Delegato l'emissione dell'ordinanza di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, subordinata all'effettivo incasso del saldo del prezzo;

- nel caso di mancato pagamento del saldo del prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente acquisizione definitiva in capo alla procedura del deposito cauzionale a titolo di penale e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, obbligo di pagamento della differenza;

- l'avviso di vendita sarà oggetto di pubblicazione, unitamente all'autorizzazione, alla perizia, alle planimetrie ed a congrua documentazione fotografica almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita: (i) sul portale delle vendite pubbliche (PVP), (ii) sui siti internet usualmente utilizzati per le vendite giudiziarie dal Tribunale di Bergamo e



precisamente sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006, , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

- l'avviso di vendita verrà comunicato a mezzo Posta Elettronica Certificata a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili posti in vendita ed ai creditori ipotecari.

Tanto premesso

**chiede che**

la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la scrivente a:

- conferire a Parva Domus s.r.l. l'incarico di cui alle premesse, mediante la sottoscrizione della bozza di contratto allegata;
- conseguentemente, nominare come ausiliario alla Procedura la società Parva Domus s.r.l. nella persona del legale rappresentante sig. Daniele Avanzini (cod. fisc. VNZDNL86M21B149V), mandando alla Cancelleria l'iscrizione dello stesso ausiliario nel registro SIECIC;
- avviare una procedura competitiva per la vendita, in unico lotto, dell'immobile indicato in premessa e meglio descritto nel programma di liquidazione e nella perizia agli atti;
- in caso di esito negativo del primo tentativo di vendita, ad effettuare ulteriori vendite, ad un prezzo base ridotto del 25%, con la precisazione che verranno effettuati, oltre al primo, quattro ulteriori tentativi, a distanza di non meno di 90 e non oltre 120 giorni l'uno dall'altro.

Con osservanza.

Bergamo, 8 maggio 2024

Il curatore

avv. Valentina Carnevale

Allegati:

1-. Bozza contratto assistenza e vendita telematica.

