

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

PI.VER S.R.L. (L.G. 23/2022)

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Curatore: Avv. Antonio Granelli

Comitato dei Creditori non costituito

* * *

**ISTANZA PER L' AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE MEDIANTE PROCE-
DURA COMPETITIVA EX ART. 216 CCII**

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Avv. Antonio Granelli Curatore della suindicata Liquidazione Giudiziale di Pi.Ver s.r.l.,

PREMESSO

-che, come già dato atto, l'asta avente ad oggetto il capannone di Mornico al Serio (BG), Via Guglielmo Marconi n. 17 è andata deserta e lo scrivente, essendo a ciò autorizzato, ha accettato l'offerta irrevocabile di acquisto della società ██████████ già conduttrice del predetto immobiliare;

-che, in data 24 Luglio 2023, lo scrivente ha dunque comunicato a ██████████ l'accettazione dell'offerta irrevocabile formulata chiedendo il versamento della cauzione, pari al 10% del corrispettivo offerto, pari ad Euro 268.500,00 e la stipula del rogito notarile entro i 60 giorni pattuiti nell'offerta (24 Settembre 2023);

-che, nonostante i plurimi solleciti, solo in data 4 Ottobre 2023, ██████████ ha provveduto al versamento della cauzione dovuta, pari ad Euro 26.850,00 rappresentando allo scrivente – per le vie brevi – la disponibilità a dar corso al trasferimento dell'immobile ai primi del mese di Dicembre 2023 non appena perfezionata la pratica di mutuo;



-che [REDACTED], fra l'altro, non ha provveduto al pagamento dei canoni di locazione scaduti dal mese di Giugno, Luglio, Agosto e Settembre 2023 per un ammontare complessivo di Euro [REDACTED];

-che, tenuto conto di tale significativo mancato pagamento in virtù di quanto previsto all'art. 6 del contratto di locazione lo scrivente, con pec del 25 Settembre 2023 ha comunicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., di volersi avvalere della clausola risolutiva, con conseguente risoluzione del contratto: il tutto con diritto della Liquidazione Giudiziale di ottenere, oltre al pagamento del corrispettivo ed alle ulteriori mensilità maturande per occupazione senza titolo, la liberazione dell'immobile ed il versamento dell'indennità di occupazione mensile pari al canone di locazione già previsto *inter partes* sino all'acquisto e/o riconsegna del citato immobile;

-che lo scrivente ha inutilmente atteso il mese di Dicembre 2023 al fine di verificare se effettivamente [REDACTED] si rendesse cessionaria dell'immobile di Mornico al Serio: acquisto che avrebbe consentito alla procedura di introitare il complessivo importo di Euro 268.500,00, confidando altresì nel recupero dei canoni non corrisposti e dell'indennità di occupazione sino alla data del rogito notarile;

-che, nonostante le conferme ricevute da [REDACTED] la stessa non si è resa cessionaria dell'immobile di talché lo scrivente, in data 18 Marzo u.s., ha inviato formale diffida ad adempiere ex art. 1454 cod. civ., rimasta anch'essa priva di riscontro, con conseguente risoluzione del contratto di compravendita dell'immobile (perfezionatosi mediante proposta/accettazione) e trattenimento in via definitiva della cauzione versata il 4 Ottobre 2023 per complessivi € 26.850,00;

-che, con riguardo al contratto di locazione già risolto, lo scrivente è stato autorizzato ad agire verso [REDACTED] per la richiesta di sfratto per morosità con contestuale emissione del decreto ingiuntivo per i canoni e le indennità pregresse non pagate ammontanti complessivamente ad [REDACTED]), nonché per l'eventuale fase esecutiva;

-che all'udienza del 7 Maggio u.s. è stato convalidato lo sfratto con termine per il rilascio spontaneo al 31 Luglio 2024 e contestuale emissione di decreto ingiuntivo: [REDACTED], legale



della procedura, provvederà ad agire esecutivamente per la liberazione dell'immobile;

-che lo scrivente, nelle more della liberazione dell'immobile, ritiene utile dar corso ad una nuova procedura competitiva ex art. 216 CCII per la cessione del citato immobile;

-che nel programma di liquidazione, nel paragrafo relativo alle "Criteri e modalità di liquidazione per la vendita di singoli beni" lo scrivente indicava quanto segue:

"Il sottoscritto Curatore, tenuto conto delle offerte pervenute (aventi ad oggetto la totalità dei beni mobili ed immobili della Procedura) intende preliminarmente determinare i criteri e le modalità di liquidazione dei beni all'attivo della Procedura.

Come previsto all'articolo 216 CCII, le vendite avverranno mediante procedura competitiva con modalità asincrona telematica mediante il portale delle vendite pubbliche. Su detto portale verrà data adeguata pubblicità dell'avviso di vendita e di ogni altro documento ritenuto utile, ricorrendo anche ad ulteriori forme di pubblicità idonee ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, da effettuarsi almeno trenta giorni prima della gara e finalizzata alla raccolta di offerte da presentarsi esclusivamente in modalità telematica.

Il prezzo base d'asta verrà determinato avuto riguardo alle perizie redatte dall'Arch. Danilo Salvoni, che si rende opportuno in questa sede depositare (doc. 3), come da istanze che verranno di volta in volta sottoposte all'attenzione degli Organi della procedura. Saranno valide ed efficaci anche offerte d'acquisto inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita (conformemente alle offerte prodotte sub doc. 1 e 2).

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto formuleranno tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di visionare i beni in vendita utilizzando l'apposito form "richiesta prenotazione visita". Essi avranno diritto di esaminare tali beni entro quindici giorni dalla richiesta. L'esame dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Trattandosi di azienda in esercizio e di immobile locato ad azienda in attività le visite verranno fissate in modo da non influire sull'attività lavorativa e in modalità tale da garantire la sicurezza degli interessati.

In forza del DM n. 32 del 2015 le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno espletate sotto la cura del gestore, quale soggetto autorizzato dal giudice, e controllate dal curatore.

In particolare, la scrivente intende usufruire dei servizi offerti dalla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. che gestisce la piattaforma telematica de-nominata www.fallcoaste.it, conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero. Il servizio assicurato dalla piattaforma prevede non solo la gestione pubblicitaria dell'avviso (sul sito www.fallcoaste.it, sito iscritto all'elenco del Ministero di Giustizia ex DM 31/10/2016, per la pubblicità legale ai sensi dell'art. 490 comma 2) quanto anche la fase dell'aggiudicazione, prevedendo lo svolgimento di una gara secondo modalità telematiche previste dal DM 32/2015.

Le vendite dei beni mobili ed immobili, da qualificarsi quali vendite forzate, avverranno senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di quantità, mancanza di qualità dei beni anche in relazione alla loro agibilità e regolarità urbanistica, catastale, energetica, cosicché l'alienazione verrà fatta nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento. Le vendite sono da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente e non potranno essere revocate per alcun motivo; in nessun caso il compratore potrà pretendere alcunché dalla procedura. La proposta irrevocabile dovrà pertanto contenere tale espresso esonero. Gli eventuali interessati dovranno quindi rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione di tutti i beni in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dei beni e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la propria responsabilità e, per gli immobili, dovranno anche



verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica, alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo.

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno fissato per la gara tramite il portale www.fallcoaste.it. All'offerta dovranno essere allegati:

-la copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

-l'importo offerto per l'acquisto del lotto;

-la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte. Qualora il giorno stabilito per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le proposte d'acquisto ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In mancanza di presentazione di offerte o di offerte giuridicamente valide il Curatore aggiudicherà i beni ai due offerenti già individuati (si veda offerte allegata sub doc. 1 e 2).

In presenza di una sola offerta ritenuta valida, se il prezzo offerto per ciascun lotto sarà almeno pari all'offerta minima indicata nel bando, si procederà all'aggiudicazione definitiva; in caso di più offerte ritenute valide verrà svolta una gara per ciascun lotto. Quest'ultima si terrà il giorno successivo a quello fissato quale termine di deposito delle offerte con rilanci minimi il cui importo verrà definito nel bando. Seguirà l'aggiudicazione di ciascun lotto al miglior offerente, con restituzione della cauzione agli altri partecipanti.

L'aggiudicazione si intende condizionata all'insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento dei beni. In detta ipotesi l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.

Prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia mediante notificazione da parte del curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o i cui crediti siano assistiti da privilegio sul bene.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero a mezzo assegno circolare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita (termine non soggetto a sospensione feriale) pena di perdita della cauzione. L'aggiudicatario sarà tenuto inoltre al pagamento di tutte le spese, anche notarili, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento della proprietà e, ove necessario, di cancellazione ex art. 217 comma 2 CCII. Il trasferimento di proprietà dell'immobile aggiudicato (immobile di Mornico Al Serio) avverrà avanti il notaio individuato dallo stesso curatore in un contesto in cui nel bando verrà esplicitata la sussistenza di un contratto di locazione regolarmente trascritto e, in quanto tale, opponibile all'acquirente.

Il trasferimento dell'azienda (comprensivo dei beni immobili e mobili, anche registrati) avverrà entro trenta giorni dal pagamento a cura e spese dell'aggiudicatario. Per le formalità correlate al



PRA, verrà scelta dal Curatore – ove necessario - un'agenzia di pratiche automobilistiche che vi darà corso.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altro vincolo eventualmente sussistente”.

- che, tenuto conto di quanto indicato nel programma di liquidazione approvato, lo scrivente intende dar corso ad una nuova procedura competitiva per la cessione, al miglior offerente, dell'immobile di Mornico Al Serio (attualmente occupato *sine titolo* dalla società ██████████ alle condizioni e secondo le modalità analiticamente illustrate nel bando allegato (**doc. 1**);

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare il Curatore:

- ad indire la procedura competitiva nei termini ed alle condizioni di cui al bando allegato, in conformità al programma di liquidazione approvato;
- all'esperimento, in caso di asta deserta, di successive aste con prezzo progressivamente ribassato secondo le modalità sopra esposte, senza necessità di richiedere ulteriori autorizzazioni, depositando idonea informativa per l'esito di ogni asta.

Si produce:

- 1) bando di gara.

Bergamo, 7 Maggio 2024

Il Curatore

Avv. Antonio Granelli

