

07/05/2024

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

GAVAZZI SILVIA – Procedimento n. 76/2023 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri (già Dott.ssa Angela Randazzo)

Liquidatore: Dott. Franco Boccalatte

**ISTANZA PER LA VENDITA DI APPARTAMENTO – OLTRE CANTINA – IN
SERINA (BG), NONCHE' PER IL CONFERIMENTO DI INCARICO
A "SOGGETTO SPECIALIZZATO" EX ART. 216, D. LGS. 14/2019**

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Franco Boccalatte, Liquidatore nell'ambito della Procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

- 1) la Sig.ra Gavazzi Silvia è piena proprietaria di appartamento arredato sito in Serina (BG), via Roma n. 41, categoria A/3, consistenza vani 2, comprensivo di cantina; il tutto catastalmente individuato al foglio SE/32, particella 1023, sub 701;
- 2) giusta autorizzazione da parte del Giudice Delegato, il sottoscritto Liquidatore ha proceduto alla nomina di un perito, identificato nell'Arch. Pietro Valicenti, C.F. VLCPTR62E29A246P, affinché procedesse alla stima del succitato appartamento arredato sito in Serina (BG), via Roma n. 41, comprensivo di cantina;
- 3) dalla perizia dell'Arch. Pietro Valicenti, il valore dell'appartamento arredato sito in Serina (BG), via Roma n. 41, comprensivo di cantina, è stato **stimato in € 33.400,00** (All. 1);



- 4) così come già esposto nel Programma di Liquidazione ex art. 272, D. Lgs. 14/2019, predisposto dal sottoscritto Liquidatore e approvato dalla S.V. Ill.ma, è intenzione del sottoscritto Liquidatore procedere con la **vendita, tramite procedura competitiva improntata sul modello delle vendite telematiche asincrone**, ai sensi dell'art. 216 D. Lgs. 14/2019, con pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche, oltre che sui siti internet ove è prassi consolidata di questo Onorevole Tribunale, dell'“Unico Lotto” composto dal poc'anzi citato appartamento arredato sito in Serina (BG), via Roma n. 41, comprensivo di cantina;
- 5) ai sensi dell'art. 216, c. 2, primo periodo, D. Lgs. 14/2019, *“le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati [...] tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base delle stime effettuate ai sensi del comma 1 [che rimanda alla necessità di una perizia di stima da parte di perito incaricato dal Liquidatore, come già si è proceduto], assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati”*;
- 6) la scelta del Liquidatore di avvalersi dell'ausilio di un soggetto specializzato nella fase di promozione e individuazione di soggetti interessati all'acquisto attraverso la procedura competitiva comporta una rilevante riduzione degli adempimenti relativi alle procedure di vendita immobiliare e assicura, tendenzialmente, 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;
- 7) il sottoscritto Liquidatore ha ricevuto dal **“Gruppo Edicom”**, una **offerta di servizi** (All. 2) relativamente alla vendita del succitato “Lotto Unico”;
- 8) a seguito di apposito **incarico** (All. 3) che potrebbe essere conferito alla società Edicom Servizi S.r.l. (facente parte del “Gruppo Edicom”), C.F. 05899750821, tale società si rende



disponibile a svolgere quanto indicato nell'allegata **offerta di servizi** (All. 2), tra cui, tra l'altro:

- ❖ eseguire la pubblicità legale sui siti internet www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul sito internet www.tribunale.bergamo.it;
- ❖ eseguire pubblicità commerciale, tra l'altro, sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it;
- ❖ affiggere cartelli in loco;
- ❖ organizzare le visite all'immobile;
- ❖ mettere a disposizione la propria piattaforma per la vendita competitiva telematica;

- 9) il succitato incarico che potrebbe essere conferito alla società Edicom Servizi S.r.l. **non** prevede alcun onere direttamente a carico della Procedura, bensì la determinazione di una percentuale del prezzo di aggiudicazione da pagarsi a società facente parte del “Gruppo Edicom”, al termine della procedura di vendita ex art. 216, D. Lgs. 14/2019, da parte, ed a carico, del soggetto aggiudicatario dei beni messi in vendita: tale percentuale, come emerge dalla allegata offerta di servizi (All. 2), è pari – con un minimo di € 400,00 oltre Iva ai sensi di Legge – al 3% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva ai sensi di Legge, in caso di aggiudicazione al prezzo base, mentre è pari al 4% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva ai sensi di Legge, in caso di gara;
- 10) saranno a carico della Procedura solamente € 100,00 per ogni esperimento d'asta per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche: tale importo sarà anticipato dal Liquidatore e, a seguito di apposita istanza, rimborsato allo stesso da parte della Procedura;
- 11) la vendita tramite procedura competitiva telematica potrà svolgersi in ossequio a quanto previsto nell'allegato “**Avviso di vendita**” (All. 4): esso non riporta le date di inizio e di fine della procedura competitiva di vendita telematica in quanto tali date verranno definite



e indicate in seguito alla ricezione dell'autorizzazione per lo svolgimento dell'asta, tenendo conto del periodo che deve intercorrere tra la data delle pubblicazioni e quella di inizio della procedura di vendita;

12) come indicato nell'allegato "Avviso di vendita" (All. 4):

- la "Base d'Asta" sarà pari al valore emergente dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Pietro Valicenti, dunque pari ad € 33.400,00;
- l'"Offerta Minima" sarà pari alla "Base d'Asta" ridotta del 25%, dunque pari ad € 25.050,00;
- quale "Prezzo Base" sarà da intendersi l'importo più alto, comunque non inferiore all'"Offerta Minima", tra quelli indicati nelle offerte che potranno pervenire;
- la cauzione dovrà essere non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- in caso di gara, il rilancio minimo sarà di € 500,00.

Se del caso, l'"Unico Lotto" potrà essere aggiudicato ad un valore inferiore alla "Base d'Asta", ma comunque superiore all'"Offerta Minima".

TUTTO CIO' PREMESSO,

il sottoscritto Dott. Franco Boccalatte, Liquidatore della Procedura in epigrafe,

PRESENTA RISPETTOSA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma lo autorizzi a:

- ❖ conferire alla società Edicom Servizi S.r.l. (facente parte del "Gruppo Edicom"), C.F. 05899750821, in qualità di soggetto specializzato, l'incarico (All. 3) – che rimanda alla allegata offerta di servizi (All. 2) – di procedere alla vendita dell'immobile in Serina



(BG), così come descritto nelle premesse, mediante gara telematica così come indicata nell'allegato Avviso di Vendita (All. 4);

- ❖ in caso di mancata aggiudicazione, procedere automaticamente alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita, con “Base d’Asta” progressivamente ridotta di un quarto rispetto all’esperimento precedente, e con possibilità di “Offerta Minima” ridotta di un quarto rispetto alla “Base d’Asta”, fino ad avvenuta aggiudicazione.

Con osservanza.

Bergamo, 03/05/2024

Il Liquidatore

Dott. Franco Boccalatte

Allegati

- All. 1) Perizia di stima redatta dell’Arch. Pietro Valicenti riferita all’appartamento arredato sito in Serina (BG), via Roma n. 41, comprensivo di cantina.
- All. 2) Offerta di servizi trasmessa da parte del “Gruppo Edicom”.
- All. 3) Modulo di conferimento incarico alla società Edicom Servizi S.r.l..
- All. 4) Bozza di Avviso di vendita.

