

TRIBUNALE DI BERGAMO
FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI
R.F. N.127/2012

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA MARIA MAGRI'

CURATORE: DOTT. AUGUSTO TUCCI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI SENZA INCANTO

Lo scrivente Dott. Augusto Tucci, curatore del fallimento in epigrafe, con studio in Bergamo, Via G. e R. Zelasco n. 10/16, (tel: 035-238895, mail: studioa.tucci@studiotucci-bg.com; pec: f127.2012bergamo@pecfallimenti.it), rende noto che è posto in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ed in conformità con quanto previsto dal Programma di Liquidazione ex 104-ter L.F., i beni immobili, avanti descritti, di proprietà del Fallimento Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Soc. Coop. con la formula della vendita senza incanto, sulla base di offerte irrevocabili di acquisto pervenute e debitamente cauzionate, da effettuarsi presso lo studio professionale dello stesso curatore sito in Bergamo, Via Giovanni e Rodolfo Zelasco n. 10/16.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Si precisa che la procedura ha ricevuto un'offerta cauzionata per l'acquisto in blocco delle unità immobiliari di proprietà della procedura. Di conseguenza, **gli appartamenti e i box qui di seguito elencati non possono essere venduti separatamente.**

***Lotto Unico: n. 5 appartamenti, n. 3 villette e n. 8 box siti nel Comune di Leffe (BG)
– Via Giovanni Mele n. 49***

Bene n. 1 - Appartamento

piena proprietà di appartamento al rustico di circa 92,40 mq è composto da due bagni (di cui quello all'ingresso catastalmente è un ripostiglio, ma nel titolo autorizzativo del Comune è un bagno) da due camere da letto di cui una matrimoniale, ampio soggiorno, cucina chiusa abitabile e un balcone. Completa

l'unità immobiliare un box al piano sottostante di circa 33 mq e un'area verde di circa 197 mq. Il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1038, sub. 724 e 719.

Bene n. 2 - Appartamento

piena proprietà di appartamento al rustico di circa 51 mq è composto da un bagno, una camera da letto matrimoniale, un soggiorno con angolo cottura e un balcone. Completa l'unità immobiliare un box al piano sottostante di circa 22 mq. Il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1038, sub. 725 e 716.

Bene n. 3 - Appartamento

piena proprietà di appartamento al rustico di circa 85,75 mq è composto da due bagni (di cui quello all'ingresso catastalmente è un ripostiglio, ma nel titolo autorizzativo del Comune è un bagno) da due camere da letto di cui una matrimoniale, ampio soggiorno, cucina chiusa abitabile e un balcone. Completa l'unità immobiliare un box al piano sottostante di circa 30 mq e un'area verde di circa 145,5 mq. Il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1038, sub. 726 e 720.

Bene n. 4 - Appartamento

piena proprietà di appartamento al rustico di circa 51 mq è composto da una camera matrimoniale, un bagno, un soggiorno con angolo cottura e un balcone. Completa l'unità immobiliare un box al piano sottostante di circa 25 mq. Il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1038, sub. 728 e 723.

Bene n. 5 - Appartamento

piena proprietà di appartamento mansardato posto al piano secondo (attico) con due balconi uno con balaustra in legno e ferro e l'altro a pozzo, vi sono inoltre due camere da letto di cui una matrimoniale, due bagni uno con vasca ed uno con doccia, la cucina è aperta sul soggiorno di circa 119,5 mq. Completa l'unità immobiliare un box al piano sottostante di circa 36 mq. Il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1038, sub. 731 e 718.

Bene n. 6 - Villetta

piena proprietà di appartamento multipiano posto al piano terra, primo ed S1 al rustico di circa 212,7 mq e ha il seguente sviluppo: si accede al piano terra da una

piccola area esclusiva parzialmente a verde, dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina ad un bagno e ad un balcone, dalla scala si accede al piano primo dove vi sono tre camere da letto di cui una matrimoniale, da tutte le camere si accede al balcone che per le camerette è condiviso e un bagno, sopra le scale c'è un soppalco non praticabile; sempre dalle scale interne si accede al piano S1 dove si trova la cantina e l'autorimessa di circa 36 mq. Il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1038, sub. 710 e 704.

Bene n. 7 - Villetta

piena proprietà di appartamento multipiano posto al piano terra, primo ed S1 al rustico di circa 212,7 mq e ha il seguente sviluppo: si accede al piano terra da una piccola area esclusiva parzialmente a verde, dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina ad un bagno e ad un balcone, dalla scala si accede al piano primo dove vi sono tre camere da letto di cui una matrimoniale, da tutte le camere si accede al balcone che per le camerette è condiviso e un bagno, sopra le scale c'è un soppalco non praticabile; sempre dalle scale interne si accede al piano S1 dove si trova la cantina e l'autorimessa di circa 36 mq. Il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1038, sub. 711 e 705.

Bene n. 8 - Villetta

piena proprietà di appartamento multipiano posto al piano terra, primo ed S1 al rustico di circa 195,9 mq e ha il seguente sviluppo: si accede al piano terra da una piccola area parzialmente a verde, dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina ad un bagno e ad un balcone, dalla scala si accede al piano primo dove vi sono tre camere da letto di cui una matrimoniale, da tutte le camere si accede al balcone che per le camerette è condiviso e un bagno, sopra le scale c'è un soppalco non praticabile; sempre dalle scale interne si accede al piano S1 dove si trova la cantina e l'autorimessa di circa 26 mq. Il tutto identificato in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 1038, sub. 712 e 706.

Prezzo base d'asta dell'unico lotto non frazionabile: euro 500.000,00.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto dalla Geom. Barbara Duca con studio in Bergamo, Via Matris Domini, n. 21/a.

Tutte le perizie di cui sopra sono consultabili sui siti: <https://pvp.giustizia.it>, www.tribunale.bergamo.it e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it e devono essere previamente consultate dall'offerente, si dà nota che alle stesse si farà 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 urbanistica**.

Si avvisa che gli immobili in asta sono liberi da occupazione.

Si rende inoltre noto che, tutti gli interessati all'acquisto possono visitare gli immobili posti in vendita telefonando al curatore all'utenza n. 035-238895. Il sottoscritto provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato avendo cura di programmare le visite con modalità idonee ad evitare possibili contatti tra gli interessati all'acquisto.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nello **stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.

Gli immobili saranno venduti **liberi** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento con spese a carico dell'acquirente.

Il prezzo di vendita del Loto unico non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, come sopra indicato.

Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'acquirente.

Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

La proprietà del bene sarà trasferita all'aggiudicatario mediante atto notarile, redatto dallo Studio Associato Farhat & Divizia con studio a Bergamo in Via Pradello n. 2, opportunamente trascritto nei registri immobiliari.

Per ottenere la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'immobile, ai sensi dell'art. 108, comma 2 L.F., il corrispettivo dovrà essere versato almeno 15

giorni liberi antecedenti la data dell'atto.

L'atto notarile potrà essere rogitato solo dopo il pagamento del saldo prezzo o con il pagamento tramite assegni circolari contestualmente all'atto, in tal caso il decreto di cancellazione dei gravami sarà emesso dal Giudice Delegato successivamente al trasferimento dell'immobile, e quindi sarà trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari con ulteriore intervento del notaio, con oneri a carico dell'acquirente.

VENDITA SENZA INCANTO

fissata per il giorno **03 ottobre 2024** alle **ore 11.00** innanzi al curatore Dott. Augusto Tucci, presso il suo studio in Bergamo, Via G. e R. Zelasco n. 10/16, il quale provvederà all'apertura delle buste ed alla redazione di un verbale di apertura.

Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire, entro **le ore 12.00 del giorno antecedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti**, ossia del giorno 02 ottobre 2024, offerte irrevocabili in busta chiusa, firmata su entrambi i lembi, indirizzata alla curatela c/o Studio Tucci Dr. Augusto Via G. e R. Zelasco n. 10/16 24122 Bergamo. Sulla busta dovrà essere indicato il riferimento del fallimento, il nome del Giudice Delegato, la data della vendita e l'indicazione del lotto alla cui vendita si intende partecipare.

Chiunque, tranne il debitore, può presentare offerta di acquisto.

L'offerta irrevocabile di acquisto su carta legale, da presentare alla curatela, dovrà contenere:

1. dati anagrafici dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e, se posseduto, l'indirizzo di posta elettronica certificata e ordinaria del soggetto a cui verrà intestato l'immobile) e del suo rappresentante (se l'offerente è persona giuridica o ente o è rappresentato da avvocato munito di procura speciale notarile), con allegata copia del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
2. l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto (espresso in cifre e in lettere), di cui all'art. 571 c.p.c., che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base d'asta indicato per ciascun lotto, in premessa del corrente avviso di

vendita;

4. l'indicazione del modo e del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario procederà al versamento del saldo prezzo, previa deduzione della cauzione, tramite bonifico bancario o assegno circolare NT intestato a "Fallimento Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa". In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione.

L'offerta d'acquisto, che è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere accompagnata da deposito cauzionale per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa".

Le offerte di acquisto per il Lotto Unico saranno inefficaci se inferiori al prezzo base sopra indicato.

Il lotto verrà aggiudicato al miglior offerente.

In caso di presenza di unica offerta gli immobili saranno immediatamente aggiudicati all'offerente.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di **sessanta secondi** dall'apertura della gara o dell'offerta immediatamente precedente; il rilancio non potrà essere inferiore ad euro 10.000,00.

In caso di omessa partecipazione dell'offerente all'asta senza documentato e giustificato motivo, la cauzione verrà trattenuta integralmente dalla procedura.

L'aggiudicazione, salvo le ipotesi sospensive previste dagli artt. 107 e 108 L.F., sarà definitiva.

REGIME FISCALE

La vendita rientra nel campo di applicazione dell'IVA secondo le norme vigenti.

Nello specifico, nel caso si tratti di acquisto da parte di soggetto passivo IVA il

trasferimento verrà assoggettato ad IVA per opzione; nel caso in cui si tratti di acquisto da parte di privato il trasferimento verrà assoggettato ad Imposta di Registro. Si rimanda comunque alla volontà delle parti la scelta del regime fiscale da adottare.

Tutti indistintamente gli oneri fiscali (Imposta di Registro/Iva, Ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (eventuali spese notarili, trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso del tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono poste a carico dell'acquirente.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al curatore, dott. Augusto Tucci, con studio in Bergamo, Via G. e R. Zelasco n. 10/16, tel. 035/238895, fax 035/239065, e-mail: studioa.tucci@studiotucci-bg.com.

Bergamo, 23 luglio 2024

Il Curatore fallimentare

Dott. Augusto Tucci