



TRIBUNALE DI BERGAMO

(N. 22/2023 L.G.)

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CONCA BRUNO GIAN PIO

CURATORE: AVV. MARCO AMORESE

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI ALL'ATTIVO
DELLA PROCEDURA.**

Ill.mo Giudice Delegato,

Il sottoscritto, avv. Marco Amorese, in qualità di curatore del fallimento in epigrafe,

premessò che

1. All'attivo del fallimento vi sono diversi beni immobili dettagliatamente descritti nell'inventario depositato e che di seguito si elencano:
 - A) Appartamento (fg. 8, part. 2628, sub. 11) con annessa cantina (fg. 8, part. 2628, sub. 25) e posto auto scoperto (fg. 8, part. 2628, sub. 14), siti in Torre Boldone (BG), via San Martino Vecchio n. 45 (il tutto ubicato nel complesso immobiliare-residenziale "Residenza la Martina");
 - B) Autorimessa al piano interrato L'autorimessa è ubicata presso il Condominio Residenza Martina di Torre Boldone (BG), via San martino Vecchio n. 45 (fg. 8, part. 2628, sub. 17).;

- C) Autorimessa al piano interrato ubicata presso il condominio Residenza Martina di Torre Boldone (BG), via San Martino Vecchio n. 45 (fg. 8, part. 2628, sub. 21);
- D) Autorimessa al piano interrato ubicata presso il condominio Residenza Martina di Torre Boldone (BG), via San Martino Vecchio n. 45 (fg. 8, part. 2628, sub. 26).;
- E) Ripostiglio al primo piano interrato ubicato in ubicata presso il condominio Residenza Martina di Torre Boldone (BG), via San Martino Vecchio n. 45 (fg. 8, part. 2628, sub. 22).
- F) Terreno a destinazione agricola ubicato nel Comune di Torre Boldone (Bg), in prossimità di via San Martino Vecchio (foglio 8 mappale 816, Sem Irr Arbor, classe 1, are 03 ca 94, RD € 5,49, RA € 3,66);
- G) Due terreni adiacenti, identificati come aree urbane a destinazione verde privato, site nel Comune di Osio Sotto (BG), confinanti con via Einaudi (foglio 7, mappale 8606 via Einaudi snc, piano T, categoria F/1, 235 mq; foglio 7, mappale 8607. via Einaudi snc, piano T, categoria F/1, 115 mq);
2. La curatela, previa autorizzazione degli organi della procedura, ha affidato all'arch. Nicola Moretti Simoncini, l'incarico di periziare gli immobili all'attivo del fallimento (perizia in atti).
3. Il valore dei beni stimato dall'esperto è il seguente: € 71.000,00 per gli immobili di cui alla lettera A); € 11.800,00 per gli immobili di cui alle lettere B) C); € 12.600,00 per l'immobile di cui alla lettera D); € 5.000,00 per l'immobile alla lettera E); € 3.200,00 per il terreno alla lettera F) ed € 16.000,00 per i terreni alla lettera G).



4. Si precisa che il perito ha individuato gli importi stimati, decurtando da detti importi, quanto dovuto dalla società in liquidazione a titolo di spese condominiali. Tuttavia, dette spese, per la componente maturata nel corso della procedura, verranno versate dalla liquidazione in prededuzione sugli importi ricavati dalla vendita ai sensi dell'art 222 CCII. In relazione alle spese maturate in precedenza, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art 63 disp. att. c.c. resterà obbligato solidalmente al pagamento delle spese per l'anno in corso e il precedente, salvo il diritto del Condominio di insinuare al passivo le spese maturate e non corrisposte.

5. Pertanto, la curatela ritiene opportuno individuare gli importi da porre a base d'asta per le vendite negli importi stimati dal perito, ma non decurtati delle spese condominiali. Gli importi posti a base d'asta sono quindi i seguenti: € 71.337,25 per l'immobile di cui alla lettera A); € 11.900,00 per gli immobili di cui alle lettere B) e C); € 12.750,00 per l'immobile di cui alla lettera D); € 5.057,50 per l'immobile di cui alla lettera E). Rimangono invariati gli importi stimati per i terreni.

6. Gli immobili sono liberi, eccetto l'appartamento e il posto auto ricompreso nell'immobile di cui alla lettera A), occupati in virtù di regolare contratto di locazione, sino al 31.03.2025.

7. All'interno del ripostiglio di cui alla lettera E), sono ricoverati diversi materiali ingombranti. Considerato i costi per la rimozione degli stessi e le scarse disponibilità economiche della procedura, la curatela ritiene opportuno porre a carico dell'aggiudicatario l'onere e le spese di liberazione di detto locale.



8. La curatela ritiene necessario procedere alla vendita competitiva degli immobili indicati.

9. In esecuzione del già approvato programma di liquidazione, la curatela intende procedere alla liquidazione degli immobili indicati mediante una vendita competitiva con modalità telematica asincrona da svolgere attraverso il portale www.fallcoaste.it del gestore Zucchetti Software giuridico. La vendita avverrà in lotti, individuati secondo l'elenco riportato.

10. Il prezzo base d'asta sarà quello individuato al punto 5) della presente istanza e sarà possibile presentare offerte inferiori al 25% del prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 216, comma 7 CCII. La cauzione da versare per partecipare all'asta dovrà essere pari ad almeno il 10% del prezzo offerto e la cauzione dovrà essere versata sul conto corrente della procedura. In caso di asta deserta, la curatela provvederà a fissare successivi esperimenti di vendita con la progressiva riduzione del 25% del prezzo. In ottemperanza a quanto previsto dall'art 216, comma 2 CCII, dopo il terzo esperimento di vendita andato deserto sarà possibile ribassare il prezzo fino al limite della metà.

11. La pubblicità dell'avviso di vendita verrà effettuata sul PVP, almeno 30 giorni prima del termine ultimo per depositare le offerte e sui siti internet di riferimento nel settore www.asteannunci.it; www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it. Ai sensi dell'art 216, comma 5 CCII.

12. Le cauzioni dei partecipanti alla gara verranno accreditate sul conto corrente della procedura.



13. Il curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni versate dai partecipanti alla gara, che non sono risultati aggiudicati, senza necessità di ulteriore mandato da parte del Giudice Delegato.

14. La curatela provvederà alla notifica dell'avviso di vendita a ciascun creditore con diritto di prelazione sugli immobili ed ai creditori ipotecari.

15. Il trasferimento dei cespiti avverrà mediante atto notarile, previa verifica del saldo prezzo (da versare entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione) davanti ad un notaio individuato dalla curatela in seguito all'aggiudicazione. Il termine per il saldo non sarà prorogabile. Le spese e gli oneri connessi al trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposti entro il medesimo termine del saldo del prezzo.

16. L'atto di vendita, per quanto riguarda gli immobili sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio incaricato a spese dell'aggiudicatario, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami emesso dal Giudice Delegato.

17. Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli verranno eseguite a cura spese dell'aggiudicatario.

18. La curatela effettuerà tre esperimenti di vendita nel corso di un anno.

Tutto ciò premesso, il Curatore

Chiede

Di autorizzare la curatela a:

- fissare il primo esperimento di vendita per gli immobili all'attivo della procedura e meglio descritti in narrazione, alle condizioni indicate in narrativa e meglio descritte nell'avviso di vendita allegato;

- la vendita mediante modalità telematica asincrona avvalendosi del portale www.fallcoaste.it del gestore Zucchetti Software giuridico;
- effettuare le pubblicità della vendita sul PVP, almeno 30 giorni prima del termine ultimo per depositare le offerte e sui siti internet di riferimento (www.asteannunci.it; www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it).
- alla restituzione delle cauzioni versate dai partecipanti alla gara, che non sono risultati aggiudicati, senza necessità di ulteriore mandato da parte del Giudice Delegato.
- fissare nuovi esperimenti di vendita, alle medesime modalità di vendita esposte, applicando via via una decurtazione del 25% rispetto all'ultimo prezzo base, in caso in cui il primo esperimento fissato dovesse andare deserto. Dopo il terzo esperimento di vendita, il prezzo base d'asta potrà essere ridotto sino al limite della metà dell'ultimo esperimento.

Si Allega:

Avviso di vendita;

Con osservanza.

Bergamo lì 09.01.2024

Il Curatore.

Avv. Marco Amorese.

