

DOTT. ENRICO GIUPPONI
COMMERCIALISTA
Via Garibaldi n. 9/c -24122 BERGAMO
Tel. 035 3058690

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

FALLIMENTO N. 38/2020

EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE

TREVIGLIO - VIALE ORIANO N. 1

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCA FUZIO

* * * * *

**NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE DEL COMITATO DEI
CREDITORI ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

* * * * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, la presente nota in accompagnamento dell'autorizzazione del Comitato dei Creditori alla vendita dei beni immobili di proprietà del Fallimento "EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE" mediante gara d'asta per offerte migliorative, che avrà luogo avanti il Curatore, Dott. Enrico Giupponi, nel suo Studio in Bergamo, Via G. Garibaldi 9/c **il giorno 12 dicembre 2024, alle ore 10.00**, secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita.

Bergamo, 27 settembre 2024

Il Curatore
(Dott. Enrico Giupponi)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

FALLIMENTO N. 38/2020

EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE

TREVIGLIO - VIALE ORIANO N. 1

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCA FUZIO

* * * * *

**RICHIESTA AL COMITATO DI CREDITORI DI AUTORIZZAZIONE
ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI PER OFFERTE MIGLIORATIVE**

* * * * *

Egredi componenti del Comitato dei Creditori, il sottoscritto Dott. Enrico Giupponi, Curatore del Fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che la Procedura Fallimentare dispone della piena proprietà in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Mazzini n. 3/c, di n. 6 posti auto coperti, con accesso da via Mazzini e via Alfieri mediante enti comuni. I posti auto sono parte di un grande complesso commerciale ricettivo residenziale ultimato nel 2009. Al piano interrato vi è un grande parcheggio che si estende, a nord dell'edificio, sulla contigua area destinata a piano terreno a parcheggio ad uso pubblico. I posti auto si collocano al di sotto di quest'ultima area e risultano in buono stato di manutenzione. Gli stessi sono catastalmente identificati al:

1. Foglio 42, particella 200, subalterno 763, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 34,09, superficie commerciale mq 8,67;
2. Foglio 42, particella 200, subalterno 764, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 34,09, superficie commerciale mq 8,67;
3. Foglio 42, particella 200, subalterno 765, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 34,09, , superficie commerciale mq 8,67;
4. Foglio 42, particella 200, subalterno 766, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 34,09, superficie commerciale mq 8,67;
5. Foglio 42, particella 200, subalterno 767, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 34,09, superficie commerciale mq 8,93;
6. Foglio 42, particella 200, subalterno 768, cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 34,09, , superficie commerciale mq 8,67.

I beni immobili sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto, Arch. Giambattista Maria Gaiti, del 19 febbraio 2021 che devono essere previamente consultate

dall'offerente, e alla quale si fa 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 e urbanistica.

- Che dette unità immobiliari sono state oggetto di valutazione a cura del perito estimatore, Arch. Gianbattista Maria Gaiti, con l'assegnazione del seguente valore:

Valore di perizia LOTTO 6 – N. 6 posti auto coperti a Cernusco **Euro 42.500,00**

- Che la gara d'asta precedente, datata 25 luglio 2024, è andata deserta, così come tutte le precedenti gare, e che il prossimo prezzo base di gara d'asta sarebbe stato ulteriormente ribassato del 25%, scendendo all'importo di € 13.125,00;
- Che, per il lotto in argomento, è pervenuta un'offerta d'acquisto datata 6 settembre 2024 da parte della Sig.ra [REDACTED] (All. 1), nata a [REDACTED], in data 01 settembre [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], per un importo pari ad € 9.000,00 (euro novemila/00);
- Che l'offerta è cauzionata a mezzo assegno circolare (All. 2) n. 4086198913 – 04 del 6 settembre 2024, emesso dalla banca BCC Bergamasca e Orobica, filiale di Cologno al Serio dell'importo di € 900,00 (euro novecento/00), pari al 10% del prezzo offerto;
- Che è necessario procedere alla pubblicazione dell'offerta pervenuta al fine di ottenere eventuali offerte migliorative, mediante una gara d'asta senza incanto con prezzo base di gara d'asta pari all'importo offerto, aumentato di un rilancio, ovvero pari a € 9.000 + € 500,00 = € 9.500,00;

Tutto ciò permesso, visto l'art. 107 L.F.,

C H I E D E

al Comitato dei Creditori di essere autorizzato alla vendita dei n. 6 posti auto in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Mazzini n. 3/c mediante gara d'asta senza incanto che avrà luogo avanti il Curatore nel suo Studio in Bergamo, Via Garibaldi n. 9/c, il giorno 12 dicembre 2024, alle ore 10:00, alle seguenti modalità e condizioni:

LOTTO N. 6 – N. 6 Posti auto coperti in Cernusco sul Naviglio

Valore di perizia	Euro	42.500,00
Prezzo base di gara d'asta	Euro	9.500,00
Offerte in aumento	Euro	500,00

1. il prezzo offerto dal nuovo offerente non potrà essere inferiore al prezzo base di gara d'asta di € 9.500,00, con successivi rilanci pari a almeno € 500,00;
2. gli interessati entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per

la gara tra gli offerenti, devono depositare la cauzione (d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto) mediante assegno circolare intestato al "Fallimento Edilnova società a responsabilità limitata - in liquidazione" (da allegare all'offerta di acquisto) e formulare l'offerta di acquisto, che è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con le seguenti modalità:

- L'offerta deve essere presentata presso lo Studio del Curatore Fallimentare in una busta chiusa (oltre all'assegno circolare per la costituzione della cauzione), indirizzata al Dott. Enrico Giupponi, con Studio in Bergamo, Via Giuseppe Garibaldi n. 9/c.
- Sulla busta deve essere indicato il nome del Giudice Delegato, la data della vendita e il nome/numero del Fallimento. L'offerta, irrevocabile, d'acquisto dovrà essere presentata su carta legale e dovrà contenere:
 - a) Se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - b) Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
 - c) L'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - d) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo di partecipazione alla gara d'asta di **€ 9.500,00** come sopra specificato;
 - e) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - f) La fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società devono essere trasmessi: copia del certificato del Registro delle Imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

3. è fatto salvo quanto previsto dall'art. 107, IV comma della Legge Fallimentare.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nella data e ora fissate per l'esame delle offerte il Curatore esibirà agli offerenti copia delle offerte e degli assegni circolari, inerenti alle cauzioni, pervenute. Gli offerenti presenti depositeranno le fotocopie dei rispettivi documenti d'identità e, quando l'offerente è una società, i documenti indicati al punto f) che precede. Se per l'acquisto dell'immobile 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 dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nella prima parte dell'ordinanza; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Curatore potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il Curatore potrà aggiudicare il bene a favore di chi risulterà aver formulato per primo l'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, **salvo quanto previsto dall'art.108 Legge Fallimentare.**

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

La cauzione dell'offerente non aggiudicatario verrà restituita subito dopo lo svolgimento della gara che si concluderà con l'aggiudicazione del bene immobile.

- I beni immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia di rispetto delle normative vigenti, così come descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Giambattista Maria Gaiti che deve essere previamente consultata dall'offerente, ed alla quale si fa 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 e urbanistica;
- In caso di inadempimento dall'aggiudicatario verrà applicato il secondo comma dell'art. 587 c.p.c.;
- Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base dell'offerta precedente nella misura stabilita nelle condizioni di vendita;
- Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte come per Legge, dovrà essere interamente versato in assegni circolari o bonifico anticipato, previa deduzione di quanto versato a titolo di deposito cauzionale, nelle mani del Curatore entro 90 (novanta) giorni dalla definitiva aggiudicazione;
- Tutte le spese inerenti alla vendita, sono poste convenzionalmente a carico dell'acquirente ed in particolare l'onere derivante dall'atto notarile di compravendita, che avverrà avanti a Notaio scelto dalla parte acquirente, e dalla predisposizione di tutta la documentazione necessaria alla regolare svolgimento ed esecuzione dello stesso atto;

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, ivi inclusa la trascrizione della sentenza dichiarativa di Fallimento, che saranno ordinati di cancellazione a cura della procedura fallimentare ai sensi dell'art. 108 della Legge Fallimentare.

L'offerente, in sede di offerta, dovrà dichiarare, a pena di esclusione dalla gara d'asta, di:

- a) aver preso visione del bene immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a lui ben noto;
- b) di accettare tutte, nessuna esclusa, le condizioni di cui al presente bando di gara;

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:

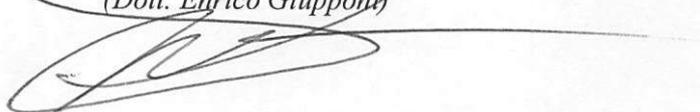
- a) Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) Inserimento sul sito internet www.tribunale.bergamo.it, www.esecuzionigiudiziarie.it, e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.asteonline.it, almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima ed alle fotografie relative all'immobile;
- c) Pubblicazione sul quotidiano L'Eco di Bergamo di un sintetico annuncio specificando quanto segue: ubicazione e tipologia del bene, con breve descrizione e con indicazione del prezzo di perizia, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome/numero del Fallimento e nome e recapito telefonico del Curatore Fallimentare.

Copia della presente ordinanza sarà notificata dal Curatore, entro il termine di giorni 30 da oggi: ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2775 bis codice civile; ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili;

Il Curatore provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare i compendi immobiliari all'interessato entro dieci giorni dalla richiesta, con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

Bergamo, 24 settembre 2024

Il Curatore
(Dott. Enrico Giupponi)



Allegati:

- Offerta d'acquisto;
- Assegno circolare a cauzione.

Enrico Giupponi - Studio EG

Da: [REDACTED]
Inviato: venerdì 6 settembre 2024 12:37
A: Edoardo Giupponi - Studio EG; Enrico Giupponi - Studio EG
Oggetto: Offerta

Oggetto: Offerta per l'acquisto di beni dal Fallimento n. 38/2020 - Edilnova S.r.l. in Liquidazione

Spettabile
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO
FALLIMENTO N. 38/2020
EDILNOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE
Viale Oriano n. 1, Treviglio

Con la presente, il sottoscritto [REDACTED] il 01 di
settembre del [REDACTED], codice fiscale
[REDACTED] manifesta il proprio interesse all'acquisto dei beni di cui al Fallimento n.
38/2020 relativo a Edilnova S.r.l. in Liquidazione, offrendo la somma di Euro 9.000,00 (novemila/00)
per i 6 posti auto.

Resto in attesa di un cortese riscontro e rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o
per definire le modalità di perfezionamento dell'operazione.

Cordiali saluti,

[REDACTED] 06 settembre 2024
[REDACTED]

IL COMITATO DEI CREDITORI

- letta l'istanza che precede e visto il programma di liquidazione;
- considerata l'opportunità di procedere alla vendita senza incanto dei beni immobili come sopra evidenziato;

A U T O R I Z Z A

la vendita del lotto n. 6 di proprietà della fallita e indicati nell'ordinanza di vendita mediante gara senza incanto, ai sensi dell'art. 107 e 108 della Legge Fallimentare, che avrà luogo avanti al Curatore con le modalità indicate nella medesima istanza di vendita, il giorno 12 dicembre 2024, alle ore 10:00, come segue:

LOTTO N. 6 – N. 6 Posti auto coperti in Cernusco sul Naviglio

<u>Prezzo base di gara d'asta</u>	<u>Euro</u>	<u>9.500,00</u>
<u>Offerte in aumento</u>	<u>Euro</u>	<u>500,00</u>

- 1) **COMUNE DI TREVIGLIO**, Piazza Manara n. 1 in persona del Sindaco *pro-tempore*, Juri Fabio Imeri, domiciliato presso l'Avv. Katuscia S. Bugatti dell'Avvocatura Civica;
Parere FAVOREVOLE Data 25/09/2024 Firma [Firma]
- 2) **STUDIO TCA DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI** - Tirindelli Alquati Cantoni – con sede a Cremona (CR), via Platina n. 66, in persona dell'associato Dottor Andrea Tirindelli;
Parere _____ Data _____ Firma _____
- 3) **CUGINI S.P.A.**, con sede a Nembro (BG), Via Vittoria n. 30, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione, Sig. Francesco Cugini, domiciliato presso l'Avv. Francesca Vitale con Studio a Milano, Corso di Porta Vittoria n. 28;
Parere _____ Data _____ Firma _____

IL COMITATO DEI CREDITORI

- letta l'istanza che precede e visto il programma di liquidazione;
- considerata l'opportunità di procedere alla vendita senza incanto dei beni immobili come sopra evidenziato;

A U T O R I Z Z A

la vendita del lotto n. 6 di proprietà della fallita e indicati nell'ordinanza di vendita mediante gara senza incanto, ai sensi dell'art. 107 e 108 della Legge Fallimentare, che avrà luogo avanti al Curatore con le modalità indicate nella medesima istanza di vendita, il giorno 12 dicembre 2024, alle ore 10:00, come segue:

LOTTO N. 6 – N. 6 Posti auto coperti in Cernusco sul Naviglio

<u>Prezzo base di gara d'asta</u>	<u>Euro</u>	<u>9.500,00</u>
<u>Offerte in aumento</u>	<u>Euro</u>	<u>500,00</u>

- 1) **COMUNE DI TREVIGLIO**, Piazza Manara n. 1 in persona del Sindaco *pro-tempore*, Juri Fabio Imeri, domiciliato presso l'Avv. Katuscia S. Bugatti dell'Avvocatura Civica;
Parere _____ Data _____ Firma _____
- 2) **STUDIO TCA DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI** - Tirindelli Alquati Cantoni – con sede a Cremona (CR), via Platina n. 66, in persona dell'associato Dottor Andrea Tirindelli;
Parere AUTORIZZAZIONE Data 26/9/24 Firma [Firma]
- 3) **CUGINI S.P.A.**, con sede a Nembro (BG), Via Vittoria n. 30, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione, Sig. Francesco Cugini, domiciliato presso l'Avv. Francesca Vitale con Studio a Milano, Corso di Porta Vittoria n. 28;
Parere _____ Data _____ Firma _____

IL COMITATO DEI CREDITORI

- letta l'istanza che precede e visto il programma di liquidazione;
- considerata l'opportunità di procedere alla vendita senza incanto dei beni immobili come sopra evidenziato;

A U T O R I Z Z A

la vendita del lotto n. 6 di proprietà della fallita e indicati nell'ordinanza di vendita mediante gara senza incanto, ai sensi dell'art. 107 e 108 della Legge Fallimentare, che avrà luogo avanti al Curatore con le modalità indicate nella medesima istanza di vendita, il giorno 12 dicembre 2024, alle ore 10:00, come segue:

LOTTO N. 6 – N. 6 Posti auto coperti in Cernusco sul Naviglio

<u>Prezzo base di gara d'asta</u>	<u>Euro</u>	<u>9.500,00</u>
<u>Offerte in aumento</u>	<u>Euro</u>	<u>500,00</u>

- 1) **COMUNE DI TREVIGLIO**, Piazza Manara n. 1 in persona del Sindaco *pro-tempore*, Juri Fabio Imeri, domiciliato presso l'Avv. Katuscia S. Bugatti dell'Avvocatura Civica;

Parere _____ Data _____ Firma _____

- 2) **STUDIO TCA DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI** - Tirindelli Alquati Cantoni – con sede a Cremona (CR), via Platina n. 66, in persona dell'associato Dottor Andrea Tirindelli;

Parere _____ Data _____ Firma _____

- 3) **CUGINI S.P.A.**, con sede a Nembro (BG), Via Vittoria n. 30, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione, ~~Signora XXXXX~~ ^{Elisabetta} Cugini, domiciliato presso l'Avv. Francesca Vitale con Studio a Milano, Corso di Porta Vittoria n. 28;

Parere **FAVOREVOLE** Data **25/09/2024** Firma _____

CUGINI Spa
Il Presidente
(CUGINI ELISABETTA)

Elisabetta Cugini