

21/12/2020

TRIBUNALE DI BERGAMO
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO n. 193/2014
"BETA BERGAMO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE"

Giudice Delegato Dott.ssa Laura Giraldi
Curatore Dott. Silvano Crescini
Comitato creditori costituito

COMUNICAZIONE AL GIUDICE DELEGATO
NELL'AMBITO DELLE PROCEDURE DI VENDITA DEL RESIDUO COMPENDIO
IMMOBILIARE DELLA PROCEDURA

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto, nella sua qualità di Curatore della procedura epigrafata, dichiarata fallita
con sentenza del 29.5.2014, depositata in Cancelleria il 30.5.2014

PREMESSO CHE

- Come noto l'attivo della società fallita da porsi a soddisfacimento della massa dei creditori era rappresentato da un considerevole compendio di beni immobili ad uso residenziale e commerciale siti in diversi comuni tra cui Trescore Balneario (BG), Zandobbio (BG), Pradalunga (BG), Endine Gaiano (BG), Grone (BG), Urgnano (BG), Lainate (MI), Caronno Varesino (VA) e Carnago (VA);
- Nel corso dell'ultimo anno è proseguito l'operato di promozione alla vendita affidato, a decorrere dal mese di febbraio 2020, e giusta autorizzazione degli Organi della Procedura, alla società esterna specializzata Aste Business Srl;
- Alla data della presente istanza, su complessive n. 67 unità residenziali/commerciali, tra immobili principali e relative pertinenze, sono state vendute n.62 unità (il 93%), a valori di realizzo mediamente ancora nell'ordine



dell'83% rispetto alle originarie risultanze peritali, residuandosi pertanto unicamente n.5 unità immobiliari da realizzare;

- Allo stato gli esperimenti di raccolta offerte previsti in conformità al mandato conferito ad Aste Business stanno per esaurirsi, e a valle degli stessi sono recentemente pervenute alla Curatela ulteriori proposte d'acquisto a valori tuttavia significativamente inferiori rispetto a quelli assunti quali parametro di riferimento per la raccolta delle offerte (corrispondenti al prezzo di base della precedente asta andata deserta, decurtato del 20%, in conformità a quanto previsto dal Programma di Liquidazione);
- Per tale ragione lo scrivente, di concerto con Aste Business Srl, intenderebbe promuovere ora nuovi esperimenti d'asta, assumendo quale base d'asta il valore di cui sopra, decurtato via via del 20% per il caso di asta deserta, e sempre che nel frattempo non dovessero pervenire proposte d'acquisto in linea con i valori di cui sopra da potersi pertanto sottoporre, come in ogni caso previsto dal Programma di Liquidazione, all'attenzione degli Organi della Procedura per l'eventuale autorizzazione all'accettazione e alla conseguente indizione del relativo procedimento di gara per la ricerca di offerte migliorative;
- Nello specifico gli immobili residui in capo alla Procedura sono i seguenti, identificati come da perizia a firma Geom. Eros Locatelli nei rispettivi lotti (distinti):
 - **Lotto 5** - ENDINE GAIANO VIA SAN FELICE 10, SOTTOTETTO Sub.7 (A RUSTICO), Posto auto sub. 14, box sub. 13: prezzo base d'asta aggiornato euro 56.153,00=;
 - **Lotto 12** - PRADALUNGA Fraz. Cornale Via Gritti: BOX Sub.64: prezzo base d'asta aggiornato euro 9.248,00=;



- **Lotto 16** - TRESORE BALNEARIO Vicolo Terzi: UFFICIO N. 7 SUB.733
(ed arredi al suo interno): prezzo base d'asta aggiornato euro 79.677,00=
(oltre a euro 5.220,00= per arredi)

- Con istanza rivolta in data 18 dicembre 2020 (*cf*r **all.1**) lo scrivente ha pertanto richiesto autorizzazione al Comitato dei Creditori per procedere con nuovi esperimenti d'asta per la vendita del residuo compendio immobiliare, nei termini sopra descritti;
- Venivano successivamente recepite le necessarie autorizzazioni da parte del Comitato dei Creditori (**all.ti 2-3**).

Tutto ciò premesso, lo scrivente

COMUNICA CHE

- Verranno avviati nuovi esperimenti d'asta per la vendita delle residue unità immobiliari descritte in presente istanza, considerati quali lotti distinti;
- La prossima asta è stata fissata per il giorno 23 febbraio 2021, ore 15:30, avanti Notaio Andrea Ciniglia presso il suo Studio in Bergamo, Via Locatelli n.31;
- Quale prezzo di base d'asta saranno considerati i valori di base d'asta aggiornati poc'anzi indicati, che verranno via via decurtati del 20% per il caso di asta deserta;
- Si precisa che, parimenti alle precedenti aste, e in osservanza di quanto indicato in sede di Programma di Liquidazione, la vendita avverrà ai sensi dell'art. 107 l.f. con modalità di asta senza incanto avanti Notaio - procedura non telematica, in quanto non prevista nel Programma di Liquidazione la deroga di cui all'art.107 secondo comma l.f. -, e con successivo atto notarile sempre anzi Notaio individuato dalla Curatela;



- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano attualmente i beni, con tutte le eventuali ragioni ed azioni, servitù attive e passive gravanti sui medesimi; la vendita inoltre si intende a corpo e non a misura;
- Tutti gli oneri accessori all'aggiudicazione e alla vendita (tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo verbale d'asta, cancellazione ipoteche, atto notarile, *etc.*) sono a carico dell'aggiudicatario;
- Ulteriori offerte irrevocabili d'acquisto relative agli immobili, cauzionate con assegno circolare intestato al Fallimento per un importo pari al 10% dell'offerta, dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata allo Studio del Notaio indicato nell'avviso d'asta, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di effettuazione della stessa;
- La dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:
 - **per le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, recapito telefonico, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché allegata copia di documento di identità del coniuge dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di una visura camerale della ditta



stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale o procuratore della società offerente, nonché il suo recapito telefonico. Dovrà essere allegata visura del registro delle imprese da cui risultino i necessari poteri del legale rappresentante. Nel caso in cui sia stata rilasciata una procura che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, essa dovrà essere allegata ove questa non risulti dalla visura camerale;

- Le ulteriori offerte d'acquisto dovranno altresì contenere, in caso di aggiudicazione del lotto immobiliare, l'impegno irrevocabile all'acquisto degli eventuali mobili e arredi presenti nell'immobile principale, per un corrispettivo almeno pari a quello individuato quale base d'asta, e parimenti decurtato del 20% per il caso di precedente asta deserta;
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi previsti come segue:
 - **Lotto 5** – euro 2.000,00=
 - **Lotto 12** – euro 1.000,00=
 - **Lotto 16** – euro 3.000,00= per la parte immobiliare, ed euro 100,00= per la parte mobiliare e con il perfezionamento dell'aggiudicazione in favore del maggior offerente;
- La mancata partecipazione all'asta del miglior offerente, così come il mancato versamento del prezzo in sede di atto di compravendita successivo all'aggiudicazione, comporteranno la perdita del diritto alla restituzione della cauzione;



- Come da relativo mandato, la società specializzata Aste Business Srl provvederà (con oneri a proprio esclusivo carico) all'effettuazione delle pubblicazioni di legge, oltre che sul PVP, sui propri canali di pubblicità legale, nel rispetto dei termini di legge, fornendone successivo report alla Curatela;
- Rimarrà invece in capo alla Curatela l'onere di rendere idonea notificazione ai creditori ipotecari ai sensi dell'art.107 comma terzo l.f.-

Si produce in allegato la seguente documentazione:

- ∫ Istanza al Comitato Creditori del 18/12/2020 e relative autorizzazioni ricevute
(*all.ti 1-3*)

Con osservanza,

Bergamo, 18 dicembre 2020

Il Curatore

Dott. Silvano Crescini
*Documento originale
prodotto e sottoscritto digitalmente*

