

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione fallimentare

FALLIMENTO: PA.PI. SRL (R.F. 233/2019)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELENA GELATO

CURATORE: DOTT. ALBERTO ARZUFFI

* * *

AVVISO DI VENDITA

A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Terzo esperimento

Piattaforma di pubblicazione: astexpo.fallcoaste.it

* * *

(Apertura di Bando d'Asta volto alla vendita senza incanto con deliberazione sulle offerte ricevute ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli Artt. 572 e 573 C.p.c.)

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO: Capannone artigianale dotato di appartamento per il custode e box auto, sito in Verdellino (BG) via Giordano Bruno, 27.

L'immobile è così descrivibile:

▪ **porzione artigianale**, disposta su due livelli di piano, così composti:

- *piano seminterrato*, occupato da laboratorio di panificazione con zona impasto, zona cottura e celle frigorifere, oltre ad un locale occupato dai silos per le farine, centrale termica e lavanderia;

- *piano terra*, occupato da laboratorio di panificazione con zona impasto, zona cottura e celle frigorifere, oltre a deposito farine, servizi igienici per il personale dipendente, due uffici e spazio per la vendita al dettaglio.

I due livelli di piano sono tra loro collegati mediante due scale e un vano montacarichi;

▪ **appartamento per il custode**, posto al primo piano e composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e due balconi.

L'accesso all'abitazione avviene da una scala a chiocciola esterna;

▪ **box auto** doppio in larghezza, posto al piano seminterrato e avente accesso dal cortile comune.

La proprietà, accessibile da Via Giordano Bruno tramite cancello carraio e pedonale, dispone di area scoperta esclusiva pavimentata e completamente recintata.

Su tale area, in corrispondenza dell'accesso al laboratorio artigianale a piano terra, è presente una piattaforma elevatrice per il carico/scarico degli automezzi.

Si precisa che gli uffici e una porzione del laboratorio al piano terra, nonché la zona celle al piano seminterrato sono di proprietà della società oggetto di procedura solo per la quota indivisa pari ad 1/2. L'altra quota di 1/2 è di proprietà del sig. ██████████ ██████████ che in data 25/07/2023 ha conferito al Curatore del Fallimento procura speciale a vendere la propria quota indivisa (n. 172818 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo), sicché il compendio immobiliare posto in vendita rappresenta l'intera proprietà.

Identificazione Catasto Terreni:

comune:		Verdellino (Bg)			data visura:		11 Dicembre 2019			
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	1518	---	ente urbano	---	00	17	60	---	---
02	9	3499	---	ente urbano	---	00	00	00	---	---

Identificazione catastale fabbricati:

numero	dati anagrafici					diritti e oneri reali			quota		
01	PA.PI. S.r.l. con sede in Cumo (Bg)					proprietà			1/1		
comune:		Verdellino (Bg)			data visura:		11 Novembre 2019				
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
indirizzo:		Via Magellano s.n.									
01	---	4	1518	1	---	BCNC		T	---	---	---
02	---	4	1518	2	---	C/3	3	T	mq. 366	mq. 365	1.417,68
03	---	4	1518	3	---	A/3	2	1	vani 5,5	mq. 92	326,66
04	---	4	1518	4	---	C/2	2	S1	mq. 70	mq. 73	148,22
05	---	4	1518	5	---	C/3	3	S1	mq. 391	mq. 368	1.514,51
indirizzo:		Via Giordano Bruno s.n.									
06	---	4	3499	---	---	C/6	2	S1	mq. 26	mq. 26	48,34
07	---	4	1518	701	---	C/2	2	T	mq. 48	mq. 54	101,64

numero	dati anagrafici						diritti e oneri reali		quota			
01	PA.PI. S.r.l. con sede in Curno (Bg)						proprietà		1/2			
02	[REDACTED]						proprietà		1/2			
comune:	Verdellino (Bg)						data visura:		11 Novembre 2019			
indirizzo:	Via Giordano Bruno n. 27											
	dati identificativi						dati di classamento					
n.	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	---	4	3522	701	---	C/3	2	T - S1	mq. 269	mq. 359	889,13	

PREZZO LOTTO UNICO:

Prezzo base: € 263.513,00 (Euro duecentosessantatremilacinquecentotredici/00)

Offerta minima ammissibile: € 223.987,00 (Euro duecentoventitremilanovecentottantasette/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

* * *

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa dell'esperto geom. Nadia Lorenzi che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà.

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

* * *

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito astexpo.fallcoaste.it;
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- pubblicazione sul sito www.tribunale.bergamo.it;
- pubblicazione sul sito www.asteannunci.it;
- pubblicazione sul sito www.asteavvisi.it;
- pubblicazione sul sito www.canaleaste.it.

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito www.immobiliare.it;

- sul sito www.astexpo.it.

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 18 del mese di Giugno 2024 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 18 del mese di Giugno 2024 alle ore 13:00

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati in modalità telematica.

1 – Modalità di presentazione dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto/i di interesse, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima ammissibile.

L'offerta di acquisto deve essere presentata in **modalità telematica**, previo accesso al sito astexpo.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", procedendo con la compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". L'offerente **telematico** deve firmare digitalmente l'offerta e procedere, sempre digitalmente, al pagamento del bollo dovuto per legge. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno 17 del mese di Giugno 2024.

Gli offerenti **telematici** partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.astexpo.fallcoaste.it. Gli offerenti alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle

operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Nel periodo compreso tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal commissionario al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Il commissionario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

E' previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, al numero +39 0331.371864 telefono Astexpo S.r.l.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente telematico dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di **IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110** intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA R.F. 233/2019 Tribunale di Bergamo – Lotto Unico". **La cauzione dovrà essere accreditata entro il giorno del termine ultimo per la presentazione dell'offerta (e quindi entro il giorno 17 del mese di Giugno 2024), affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Si consiglia pertanto di procedere al versamento della cauzione con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della stessa.**

L'importo del deposito cauzionale sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

All'offerta telematica, depositata tramite l'apposito modulo ministeriale, si dovrà allegare anche la seguente documentazione:

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente su ogni pagina;

- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minore di età, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, copia della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, copia della riserva di nomina e, solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Il Commissionario utilizzerà il portale astexpo.fallcoaste.it.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito astexpo.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Nell'ipotesi di presentazione di **una sola offerta valida** si procederà in automatico all'aggiudicazione. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma astexpo.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona telematica: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato per i singoli lotti.

I **rilanci** vengono formulati esclusivamente in **via telematica**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza, il sistema provvede a prolungare automaticamente, di 120 secondi, il tempo della gara, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il commissionario procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo, indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, a pena decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre iva di legge e quanto versato in c/cauzione), secondo le modalità di seguito descritte.

L'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sulla base di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

da 0 a 500.000 euro	5%
da 500.001 a 900.000 euro	4%
oltre 900.000 euro	3%

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio scelto dal Curatore l'atto formale di trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato. Detto termine è posto nell'esclusivo interesse della Procedura e potrà essere prorogato esclusivamente dal Curatore e a suo insindacabile giudizio.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre accessori di legge, dedotta la cauzione già versata con l'offerta, entro la data di stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato a "Fallimento Pa.Pi. Srl" o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il Curatore comunicherà all'aggiudicatario. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla data dell'atto notarile.

Tutte le imposte, tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali, gli onorari e le spese del notaio relative all'atto di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi, in assegno circolare, contestualmente al rogito notarile, in data da definirsi in accordo con il Curatore.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo conformemente al presente bando di vendita, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione; la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale, oltre al diritto di richiedere il maggior danno, ed il bene verrà rimesso in gara.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e la totalità delle spese di

trasferimento, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo o trascrizione pregiudizievole.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà darne comunicazione al Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo base d'asta è stato fissato pari al valore risultante dalla perizia estimativa redatta dall'esperto geom. Nadia Lorenzi in data 20/12/2019.

Le vendite sono soggette al seguente regime fiscale:

- Proprietà Pa.Pi. Srl, pari al 91,04% del prezzo di aggiudicazione: esente da iva o imponibile per opzione del venditore (con *reverse charge* se l'acquirente è soggetto IVA), secondo le aliquote vigenti al momento della vendita, ex art. 10, c. 1 n. 8-ter, DPR 633, oltre ad imposta di registro ed imposte ipocatastali secondo le norme vigenti al momento della vendita;
- Proprietà ██████████, pari all' 8,96% del prezzo di aggiudicazione: fuori campo IVA, soggetta ad imposta di registro ed imposte ipocatastali secondo le norme vigenti al momento della vendita.

Si precisa che i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla legge, senza garanzie da parte della Procedura.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la parte Venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica, edilizia e catastale/tavolare; con espresso esonero della Procedura da ogni responsabilità.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo,

essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La Procedura non assume, inoltre alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente indicate in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti ed eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi onere e spesa, con esonero della Procedura da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità, ivi inclusi gli eventuali titoli di occupazione opponibili da parte di terzi degli immobili posti in vendita, assumendosene ogni rischio.

Ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese di trasferimento nonché quelle di cancellazione delle formalità gravanti, sono ad esclusivo carico dell'acquirente.

La vendita è soggetta ad imposta di registro/Iva, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti al momento della vendita.

VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 15.00, al seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@astexpo.it.

L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.