

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ "GRUPPO BONAVENTURA S.B. SRL"

PROC. N. 1/2012 R.F.

* * *

GIUDICE DELEGATO: DOTT. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

CURATORE FALLIMENTARE: RAG. FABIO BOMBARDIERI

* * *

BANDO DI VENDITA OTTAVO ESPERIMENTO BENI IMMOBILI E MOBILI

IN PROVINCIA DI BERGAMO

* * *

PARTE PRIMA

Si rende noto che sono posti in vendita, con la ottava procedura competitiva, i seguenti Lotti di beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di seguito sommariamente descritti, meglio individuati nelle perizie di stima dell'Ing. Riccardo Maccario alle quali si fa espresso rimando.

* * *

LOTTO n. 16 – TERRENI - GORNO (BG)

1) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG), coperto da bosco con declivio verso la valletta e verso Sud, collocato tra il fianco sinistro della valletta dei Grappi e la strada consortile della Tesa in prossimità della chiesetta di S. Mauro in loc. Peroli Alti, della superficie catastale di mq. 400.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: foglio 9, mappale 1353, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 400, reddito dominicale Euro 0,52, reddito agrario Euro 0,12.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 523, strada consortile della Tesa, terreno identificato con il mappale 485.

2) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG), coperto da bosco con declivio ed esposizione a Sud, collocato sul fianco sinistro dell'affluente di destra della valletta dei Grappi e costeggiata lungo tutto il perimetro da Ovest a Sud dalla strada consortile della Tesa in loc. Peroli Alti, della superficie catastale di mq. 770.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: foglio 9, mappale 1372, porz. AA: qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 700, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,22; porz. AB: qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 70, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,02.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 1374, terreno identificato con il mappale 1856, strada consortile della Tesa.

Le unità immobiliari sono libere

Valore di stima immobili di cui ai punti 1) e 2) Euro 4.972,50

3) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno a prato sito in Gorno (BG) costituito da un piccolo reliquiato triangolare lievemente in pendenza collocato all'incrocio tra la via Peroli Alti e carrettiera nei pressi della chiesa di S. Mauro, privo di recinzione o di altri manufatti, della superficie catastale di mq. 25.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 3179, foglio 9, mappale 4831, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 25, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,03.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno a strada sterrata identificato con il mappale 2626, terreno a strada identificato con il mappale 202, terreno identificato con il mappale 4947.

4) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Gorno (BG) in corrispondenza del tratto terminale di via Peroli Alti nei pressi della chiesa di S. Mauro, pressoché pianeggiante, occupato interamente dalla via suddetta che risulta asfaltata e perimetrata sui lati lunghi da muretti e staccionate realizzati sui mappali confinanti a protezione delle proprietà limitrofe, della superficie catastale di mq. 128.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 3179, foglio 9, mappale 4938, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 128, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,17.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno identificato con il mappale 4939, terreno a strada comunale identificato con il mappale A, terreno identificato con il mappale 4937, terreno a strada identificato con il

mappale 4954, terreno identificato con il mappale 4953, terreno a strada comunale identificato con il mappale 4595.

- 5) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno a prato e parte pavimentato a pietra sito in Gorno (BG) nei pressi della chiesa di S. Mauro, costituito da un piccolo reliquato con lieve pendenza e caditoia che intercetta il collettore comunale che transita sotto di esso, senza delimitazioni dei confini, della superficie catastale di mq. 6.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 3179, foglio 9, mappale 4940, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 6, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01.

Coerenze da Nord in senso orario: terreno a strada identificato con il mappale A, terreno identificato con il mappale 4939.

Le unità immobiliari sono libere

Valore di stima immobili di cui ai punti da 1) a 5) Euro 4.972,50

Il Prezzo Base della ottava procedura competitiva per il Lotto 16 ammonta ad Euro 750,00 ed in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a Euro 100,00

* * *

LOTTO 17 -BOX - CERETE (BG)

- 1) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via IV Novembre n. 28/a-b, posto al piano interrato, della superficie lorda complessiva di circa mq 15,66.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati: foglio 8, mappale 4552, subalterno 44, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, rendita Euro 26,75, registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Coerenze: da Nord in senso orario: box di terzi di cui al mapp. 4552/43, terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/45, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

- 2) Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b, posta al piano interrato con una superficie lorda complessiva di circa mq 20,21.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati: foglio 8, mappale 4552,

subalterno 69, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00, registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze: da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

L'immobile è libero.

Valore di stima Euro 10.252,31

Il Prezzo Base della ottava procedura competitiva per il Lotto 17 ammonta ad Euro 1.700,00 ed in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a Euro 100,00.

LOTTO 18 -BOX - CERETE (BG)

1) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via IV Novembre n. 28/a-b, posto al piano interrato, della superficie lorda complessiva di circa mq 15,66.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati: foglio 8, mappale 4552, subalterno 46, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, rendita Euro 26,75, registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Coerenze: da Nord in senso orario: box di terzi di cui al mapp. 4552/45, terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/47, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

2) Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b, posta al piano interrato con una superficie lorda complessiva di circa mq 20,21.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati: foglio 8, mappale 4552, subalterno 69, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00, registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze: da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

L'immobile è libero.

Valore di stima Euro 10.252,31

Il Prezzo Base della settima procedura competitiva per il Lotto 18 ammonta ad Euro 1.700,00 ed in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a Euro 100,00.

LOTTO 19 -BOX - CERETE (BG)

1) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via IV Novembre n. 28/a-b, posto al piano interrato, della superficie lorda complessiva di circa mq 15,66.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati: foglio 8, mappale 4552, subalterno 57, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, rendita Euro 26,75, registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Coerenze: da Nord in senso orario: vano scala di cui al mapp. 4552/1., terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/58, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

2) Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b, posta al piano interrato con una superficie lorda complessiva di circa mq 20,21.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati: foglio 8, mappale 4552, subalterno 69, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00, registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze: da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

L'immobile è libero.

Valore di stima

Euro 10.252,31

Il Prezzo Base della settima procedura competitiva per il Lotto 19 ammonta ad Euro 1.700,00 ed in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a Euro 100,00.

INFORMAZIONI COMUNI AI LOTTI DA N. 17 A N. 19

Giudizio di conformità urbanistico edilizia:

I box risultano con un'altezza interna di 2,50 mt anziché 2,40 mt.

Le unità immobiliari risultano edificati a seguito di:

- Concessione Edilizia n°20/2001 (volutata alla società fallita in data 27/09/2001, prot. 4474) per la realizzazione di nuova costruzione edifici plurifamiliari. Concessione rilasciata in data 10/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività n°29/2002 per la richiesta variante in corso d'opera alla C.E. n°20 del 10/09/2001 e successive modifiche trasmesse

come integrazione in data 24/05/2001 relative al progetto di edifici residenziali siti in via Lentino, D.I.A. presentata in data 04/07/2002.

In data 28/06/2007, prot. 2638/2007, è stata rilasciata Attestazione di Agibilità dal Comune di Cerete (BG).

Accertamento delle iscrizioni e/o trascrizioni di formalità pregiudizievoli sui beni immobili sopra descritti:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Sanpaolo IMI S.p.a., con sede in Torino, C.F.:06210280019, a firma di dott. Mario Donati, notaio in Clusone, in data 06/11/2001 ai nn. 100330, iscritta a Bergamo in data 15/11/2001 ai nn. 45898/11419; importo ipoteca: Euro 2.065.827,60; importo capitale: Euro 1.032.913,80; durata 30 anni, a margine della quale sono stati rilevati annotamenti;
- Sentenza Dichiarativa di fallimento Tribunale di Bergamo, in data 19/01/2012 ai nn. 1/2012, trascritto a Bergamo in data 10/08/2012 ai nn. 37307/25591;
- Costituzione di servitù industriale per locale adibito a cabina elettrica di trasformazione, di passo carrabile e pedonale e di elettrodotto, costituite in forza di atto in data 29/10/2003 a firma di dott. Mario Donati, notaio in Clusone (BG) Rep. 104689-105967-106343/46321, trascritto a Bergamo in data 03/08/2004 ai nn. 42502/28634.

* * *

LOTTO N. 26 – TERRENI - ONORE (BG)

- 1) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, pianeggiante, coperto da prato, salvo qualche albero, non attraversato da corsi d'acqua, privo di manufatti all'interno, non delimitato sul perimetro, per cui salvo il confine a Sud marcato da alberi gli altri confini non sono distinguibili, della superficie catastale di mq. 1.090. Identificazione catastale: Catasto Terreni: foglio 9, mappale 322, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1090, reddito dominicale Euro 1,41, reddito agrario Euro 1,41.
Coerenze: da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 317, 321~3/906, 297, 295, 290 e 323.

2) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, avvallamento tra i limitrofi mappali 317 e 290, coperto da prato, salvo la cuspide ad Ovest ove c'è una porzione alberata, non attraversato da corsi d'acqua, privo di manufatti all'interno, non delimitato sul perimetro, per cui salvo il confine a Sud marcato da alberi gli altri confini non sono distinguibili, della superficie catastale di mq. 620.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: foglio 9, mappale 323, qualità prato, classe 2, superficie catastale mq 620, reddito dominicale Euro 1,12, reddito agrario Euro 1,44.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 316, 317, 322 e 290.

Informazioni comuni alle unità immobiliari di cui ai punti 1) e 2)

I terreni sono raggiungibile con automezzi "fuoristrada" per il primo tratto mediante strada sterrata e successivamente a cavallo dei specificati nella relazione peritale.

I beni immobili risultano liberi.

Valore di stima

Euro 12.354,75

Il Prezzo Base della settima procedura competitiva per il Lotto 26 ammonta ad Euro 1.900,00 ed in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a Euro 100,00.

LOTTO N. 27 – TERRENI - ONORE (BG)

1) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, pianeggiante, occupato da boscaglia, non attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord è marcato da una scarpata con significativo dislivello, il confine Sud è distinguibile per l'assenza di boscaglia, viceversa i confini Est ed Ovest non sono distinguibili.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 1920, foglio 9, mappale 3348, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 190, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,06.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 330, 325, 3351 e 3349.

2) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in

località PU, pianeggiante, occupato da boscaglia, non attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord-Ovest-Est è marcato da una scarpata con significativo dislivello, il confine Est è distinguibile per l'assenza di boscaglia.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 1920, foglio 9, mappale 3349, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 700, reddito dominicale Euro 0,72, reddito agrario Euro 0,22.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 4262, 3348, 3352, 3350, 340, 2356 e 2357.

- 3) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, pianeggiante, occupato da boscaglia, non attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Ovest e Sud sono marcati da una scarpata con significativo dislivello, mentre i confini Est e Nord sono distinguibili per l'assenza di boscaglia.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 1920, foglio 9, mappale 3350, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 430, reddito dominicale Euro 0,44, reddito agrario Euro 0,13.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3353, 3357, 3359, 349, 340 e 3349.

- 4) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, pianeggiante, occupato da prato, non attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine Nord si distingue per la presenza di piante sul confinante mappale 3348, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 1920, foglio 9, mappale 3351, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 800, reddito dominicale Euro 1,03, reddito agrario Euro 1,03.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3348, 324, 3354 e 3352.

- 5) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, pianeggiante, occupato da prato, non attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Nord ed Ovest si distinguono per la presenza di piante sul confinante mappale

3349, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Identificazione catastale: catasto terreni: partita 1920, foglio 9, mappale 3352, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1640, reddito dominicale Euro 2,12, reddito agrario Euro 2,12.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3349, 3351 e 3353.

- 6) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, pianeggiante, occupato da prato, non attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini Ovest e Sud si distinguono per la presenza di piante sul confinante mappale 3350, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 1920 foglio 9, mappale 3353, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 950, reddito dominicale Euro 1,23, reddito agrario Euro 1,23.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3352, 3354, 3355, 3356, 3357 e 3350.

- 7) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU pianeggiante, occupato da prato, non attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. I confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 1920, foglio 9, mappale 3354, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 650, reddito dominicale Euro 0,84, reddito agrario Euro 0,84.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3351, 324, 3355 e 3353.

- 8) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU, scosceso, occupato da boscaglia, non è attraversato da corsi d'acqua, né delimitato da manufatti sul perimetro. Il confine a Nord è marcato dalla presenza del sentiero posto sul mappale 3357 e dal serbatoio dell'acquedotto comunale che occupa interamente il mappale 3360, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Identificazione catastale: Catasto Terreni: partita 1920, foglio 9, mappale

3359, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 340, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,44.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3357, 3360, 324, 353, 349 e 3350.

- 9) Piena proprietà per la quota di 6/24 di terreno sito in Onore (BG) in località PU in posizione scoscesa, occupato completamente dal serbatoio dell'acquedotto comunale. Il confine a Nord è marcato dalla presenza del sentiero posto sul mappale 3358 e dal serbatoio dell'acquedotto comunale che occupa interamente il mappale 3360, mentre i restanti confini non sono distinguibili da elementi fisici.

Identificazione catastale: Catasto terreni: partita 1920, foglio 9, mappale 3360, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 50, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,06.

Coerenze da Nord in senso orario: terreni identificati con i mappali 3358 e 3359.

Informazioni comuni alle unità immobiliari di cui ai punti 1) e 9)

I terreni sono raggiungibile con automezzi "fuoristrada", per il primo tratto mediante strada sterrata e successivamente attraverso i campi pianeggianti specificati nella relazione peritale, nonché a piedi seguendo il percorso pedonale che da via Castello porta al serbatoio dell'acquedotto comunale. I beni immobili risultano liberi.

Valore di stima

Euro 17.390,62

Il Prezzo Base della settima procedura competitiva per il Lotto 27 ammonta ad Euro 2.650,00 ed in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore a Euro 200,00.

INFORMAZIONI COMUNI AI LOTTI N. 26 E 27

Accertamento delle iscrizioni e/o trascrizioni di formalità pregiudizievoli sui beni immobili del presente Lotto:

- sentenza Dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del fallimento per la quota di 1/1, Tribunale di Bergamo, in data 19/01 /2012 ai nn. 1/2012, trascritto a Bergamo in data 10/08/2012 ai nn. 37307/25591.

* * *

Si precisa inoltre che i beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a

firma del perito della procedura Ing. Riccardo Maccario alle quali 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 eventuali vizi e/o irregolarità edilizia e/o urbanistica.

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate nella parte Terza del presente bando di gara.

Gli interessati dovranno far pervenire le proprie offerte presso lo studio del Notaio Dott. Armando Santus, in Bergamo Via Divisione Julia n. 7, **entro le ore 12,00 del giorno 11 giugno 2025** presso lo Studio del Notaio Armando Santus di Bergamo, Via Divisione Julia n. 7; presso il medesimo studio è fissata **alle ore 11 del 12 giugno 2025** la deliberazione sulle offerte pervenute e l'eventuale gara tra gli offerenti.

PARTE SECONDA

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze, accessori, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla legge. La vendita è a corpo e non a misura. Il fallimento dà atto che il trasferimento degli immobili della procedura avverrà senza garantire l'aggiudicatario acquirente dall'evizione, con riguardo agli eventuali compendi immobiliari occupati da terzi alla data del loro trasferimento, nonché di (i) vizi e /o difetti; (ii) ridotto livello qualitativo e inferiore quantità; (iii) corretto funzionamento (degli eventuali impianti) e (iv) mancanza della agibilità dei compendi e della loro regolarità urbanistica. Conseguentemente la vendita deve intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente e l'aggiudicatario non potrà (e pertanto rinuncia a) azionare contro il Fallimento gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per vizi e difetti, garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute; etc.): e

ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia (espressamente esclusa) del venditore.

Da ultimo, si precisa che gli eventuali oneri per l'ultimazione della costruzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste da Convenzioni urbanistiche, adeguamenti conseguenti a difformità alle prescrizioni di legge, per sanatorie edilizie e/o per interventi di demolizione e/o bonifica, e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- 2) I beni posti in vendita vengono ceduti con le situazioni di fatto descritte nel presente bando e nella perizia di stima dell'Ing. Riccardo Maccario, le quali non saranno rimosse dal Fallimento ma dall'aggiudicatario a sua cura e spese.
- 3) I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
- 4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al Prezzo Base di Gara indicato nella prima parte del presente Bando di vendita.
- 5) Gli oneri fiscali di qualunque tipo relativi alla vendita (Iva e/o registro; imposte di bollo, ipotecarie e catastali; come e nella misura vigente all'atto del trasferimento) saranno a carico dell'acquirente.
- 6) Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese ed i compensi dovuti al Notaio dott. Armando Santus in relazione sia all'atto di compravendita che per la redazione e registrazione, se dovuta, del verbale di gara d'asta per l'aggiudicazione al miglior offerente, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento.
- 7) Il pagamento del prezzo, degli oneri tributari e spese dovrà essere effettuato contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto dal Notaio Armando Santus di Bergamo, e in ogni caso, entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

- 8) Il Giudice Delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo), emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ex art. 108 L.F.. Gli adempimenti e le spese, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio incaricato, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario (compresa la cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento), senza possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento.
- 9) In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, il curatore fallimentare acquisirà la caparra confirmatoria e potrà richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

VISITE AI BENI IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

- 10) Il Curatore assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare i beni posti in vendita, entro 10 giorni dalla relativa richiesta telefonica all'utenza n.035-233203 o inviando richiesta a mezzo fax al n. 035-244739. Il Curatore programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

La vendita avverrà attraverso procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dall'art. 107, primo comma, L.F., secondo le seguenti modalità.

- 11) La vendita avverrà con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa, con apertura davanti ad un Notaio.
- 12) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'apertura delle buste, e quindi entro **le ore 12,00 del giorno 11 giugno 2025** presso lo studio del Notaio Armando Santus di Bergamo, Via Divisione Julia n. 7, offerta irrevocabile di acquisto ex art 1329 codice civile debitamente sottoscritta, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno. Sulla busta dovrà essere riportata

esclusivamente la presente dicitura: "*Offerta irrevocabile di acquisto di beni immobili – Fallimento Gruppo Bonaventura S.B. S.r.l. – Gara fissata per il giorno 12 giugno 2025 ore 11,00*".

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione d'importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall.to Gruppo Bonaventura S.B. S.r.l n.1/2012" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

13) L'offerta dovrà essere irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. e dovrà contenere:

- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa), il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico. 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata e le generalità del legale rappresentante;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Bergamo);
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura (N. 1/2012);
- l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa indicazione che la somma depositata a titolo di cauzione, unitamente alla proposta irrevocabile di acquisto, sarà considerata quale caparra confirmatoria in ipotesi di aggiudicazione dell'offerta;
- l'espressa indicazione che la proposta è irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c., e che l'offerente si obbliga a mantenere ferma la medesima fino a 40 giorni successivi alla gara d'asta;
- l'indicazione del prezzo offerto (distintamente per ciascun Lotto), che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, di oltre il 25% rispetto

al prezzo base di gara indicato nella prima parte del presente Bando di vendita;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- fotocopia vanti e retro di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, nonché della partita IVA e del certificato del Registro delle Imprese se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione. Se l'offerente è una società vanno trasmessi copia del certificato del Registro delle imprese e della partita IVA, l'indirizzo e, relativamente al soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara: fotocopia del documento d'identità, documentazione attestante i poteri a compiere l'operazione;

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- 14) L'apertura delle buste avverrà, alla presenza del Curatore, **il giorno 12 giugno 2025 alle ore 11,00**, dinanzi al medesimo Notaio Armando Santus, che ne redigerà apposito verbale, con l'avvertenza che si procederà anche in caso di assenza del/degli offerenti.
- 15) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.
- 16) Il prezzo di aggiudicazione non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al Prezzo Base di Gara stabilito dal presente avviso di vendita.
Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida, per importo non inferiore di oltre il 25% rispetto al Prezzo Base di Gara, si procederà all'aggiudicazione mediante accoglimento della stessa, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente avanti al notaio.
Qualora vengano presentate più offerte valide con prezzo uguale, per importo non inferiore di oltre il 25% rispetto al Prezzo Base di Gara, in caso di mancanza di rilanci secondo la procedura seguente, sarà preferita quella depositata per prima con le modalità sopra descritte.

Nel caso di più offerte valide, si procederà, subito dopo l'apertura delle buste, alla gara tra gli stessi, sulla base dell'offerta più alta e con rilanci minimi non inferiori all'importo indicato nella prima parte del presente bando di vendita, ed in tal caso il Lotto sarà aggiudicato all'offerente del prezzo più alto, purchè di importo non inferiore di oltre il 25% rispetto al Prezzo Base di Gara, anche qualora non venga effettuato alcun rilancio.

Si precisa che il soggetto che dovesse aver presentato offerte ad un prezzo inferiore al Prezzo Base d'Asta stabilito nel presente avviso – purchè in misura non superiore ad un quarto – potrà partecipare alla fase dell'aggiudicazione e ciò anche qualora siano state presentate una o più offerte pari o superiori al predetto prezzo di base d'asta.

Qualora, in presenza di più soggetti che hanno presentato offerte valide, ne sia presente uno solo, si aggiudicherà l'asta l'offerente presente se questi abbia offerto la somma più alta, purchè non inferiore di oltre il 25% rispetto al Prezzo Base di Gara, oppure se lo stesso rilanci in modo da superare l'offerta più alta di altro offerente assente, diversamente si aggiudicherà a chi avrà offerto la somma più alta, purchè non inferiore di oltre il 25% rispetto al Prezzo Base di Gara, anche se assente.

- 17) Al termine della gara il Notaio provvederà a rilasciare il relativo verbale che verrà depositato in Tribunale nel fascicolo del Fallimento.
- 18) Ai sensi dell'art. 107, co. 4 L.F. si riterranno altresì valide le offerte di acquisto pervenute entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data di aggiudicazione (e quindi dalla data della gara svolta dinnanzi al Notaio) se l'offerta irrevocabile di acquisto sopraggiunta (da espletarsi con le modalità espresse nel bando di gara e sopra richiamate) sia migliorativa per un importo superiore al 10% del prezzo di aggiudicazione; ricorrendo tale ipotesi si procederà ad nuova gara tra l'aggiudicatario ed i soggetti che hanno presentato le offerte sopraggiunte superiori al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 19) I creditori del fallimento o altri interessati, ai sensi dell'art. 108 L.F., possono, entro 10 giorni dal deposito in Cancelleria della documenta-

- zione riferita agli esiti della gara di cui sopra, ed in presenza di gravi o giustificati motivi, presentare istanza per richiedere all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato l'impedimento del perfezionamento della vendita.
- 20) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto dal Notaio Armando Santus di Bergamo, e in ogni caso, entro il termine tassativo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione. In tale sede la cauzione verrà imputata in conto prezzo.
- 21) La consegna dell'immobile avverrà entro dieci giorni dalla data di stipula dell'atto notarile.
- 22) Il Giudice Delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo), emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ex art. 108 L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, così come le spese e gli onorari dovuti per la redazione e registrazione, se dovuta, del verbale di gara per l'aggiudicazione al miglior offerente, ed il successivo rogito notarile di compravendita, saranno definitivamente a carico dell'acquirente, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento.
- 23) In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, così come in ogni altra ipotesi di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione ed il Fallimento acquisirà la caparra confirmatoria avrà diritto di incamerare a titolo di penale qualunque altra somma incassata, e potrà richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

- 24) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- 25) La pubblicità dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di

stima con i relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche, sui <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti web www.tribunale.bergamo.it, www.asteavvisi.it, www.asteannunci.it, www.esecuzionigiudiziarie.it, e www.canaleaste.it almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte;

- notifica da parte del Curatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, terzo comma, L.F., a mezzo posta elettronica, almeno 20 giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte, dell'avviso di vendita, a ciascuno, ove esistenti:
 - a) dei creditori ipotecari ammessi al passivo
 - b) dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;
 - c) dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.;
 - d) dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Bergamo, 25 marzo 2025

IL CURATORE
(Rag. Fabio Bombardieri)