

IL G.D.  
VISTO L'ART.104 TER IX CO. L.F.,  
AUTORIZZA QUANTO RICHIESTO  
DOTT. LUCA FUZIO

13/04/2024

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Sezione Fallimentare**

**FALLIMENTO AIR INTERNATIONAL SRL**

**R.F. 114/21**

**GIUDICE DELEGATO: dott. Luca Fuzio**

**CURATORE: avv. Eugenio Ravasio**

**COMITATO DEI CREDITORI:**

\* \* \*

**ISTANZA DI VENDITA DI BENE IMMOBILE**

**MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA**

**AI SENSI DELL'ART. 107, C. 1 L.F.**

\* \* \*

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto avv. Eugenio Ravasio, curatore della procedura in epigrafe,

PREMESSO

- che nell'attivo fallimentare della procedura in epigrafe risulta il seguente bene immobile:  
*"piena proprietà di porzione di capannone artigianale posta in Comune di Fara Gera d'Adda (Bg), Via degli Affari n. 333, catastalmente individuata al fg. 1, part. 4544, cat. D/7, piano T-1";*
- che il programma di liquidazione della procedura è stato depositato in data 18.01.2022, venendo quindi approvato dal G.D., nell'impossibilità – *a tale epoca* - di costituire il Comitato dei Creditori, con provvedimento del 2.02.2022, laddove l'Ill.mo Signor Giudice si è riservato di autorizzare, di volta in volta, l'esecuzione degli atti ad esso conformi;

- che nel programma di liquidazione approvato è previsto, quanto all'immobile che precede, quanto segue: *“la vendita dell'immobile di proprietà della fallita avverrà, in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F., tramite l'esperimento di una procedura competitiva di vendita, con pubblicazione dell'avviso di vendita da effettuarsi secondo le convenzioni della Sezione Fallimentare o tramite la procedura “tradizionale” in presenza, o mediante gara telematica da svolgersi secondo la procedura di aggiudicazione c.d. “asincrona”, il tutto con le precisazioni che seguono. La Curatela, nel rispetto del termine di 30 giorni per la pubblicità di cui all'art. 107 L.F., provvederà a pubblicare l'avviso di vendita sul sito internet del Tribunale di Bergamo (www.tribunale.bergamo.it), sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31 ottobre 2006, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, il tutto nel rispetto del protocollo d'intesa stipulato il 21 gennaio 2014 tra il Tribunale di Bergamo e la società Edicom Finance S.r.l., nonché a comunicare a mezzo pec l'avviso di vendita a ciascuno dei creditori con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari. La Curatela provvederà inoltre a pubblicare l'avviso di vendita anche sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. In caso di più offerte, la vendita verrà eseguita mediante gara informale avanti al Curatore partendo da una base di gara corrispondente alla migliore delle offerte ricevute, al termine della quale verrà individuato un aggiudicatario definitivo. A seguito dell'aggiudicazione il passaggio di proprietà avverrà mediante rogito notarile. [...] la curatela indicherà la possibilità di accettare offerte pari al 75% del prezzo [...] In assenza di offerte al primo esperimento, verranno disposte [...] analoghe pubblicazioni con previsione, quanto al secondo esperimento, di prezzo di vendita ribassato del 25% rispetto al prezzo di perizia [...] il tutto con il medesimo iter di vendita “;*
- che il primo esperimento di vendita in c.d. Lotto Unico con prezzo base d'asta pari ad euro 220.000,00, si è tenuto, a seguito delle autorizzazioni di rito, in data 20.03.2024, senza però che l'immobile *de quo* venisse aggiudicato a terzi, stante la mancanza di offerte, essendo

quindi necessario dare corso al secondo esperimento di vendita;

- che pertanto il valore determinato per detto secondo esperimento di vendita è il seguente:

### **Lotto Unico**

Prezzo base d'asta: Euro 165.000,00 (diconsi Euro centosessantacinquemila/00);

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (diconsi Euro mille/00);

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Offerta minima valida: 75% del prezzo base, ovvero Euro 123.750,00 (diconsi Euro centoventitremilasettecentocinquanta/00);

- che le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere corredate da cauzione pari al 10% del prezzo offerto, il tutto a mezzo di bonifico bancario da disporsi sul conto corrente intestato al "FALLIMENTO AIR INTERNATIONAL SRL" di cui al seguente IBAN IT22U089401110000000044450. Detta cauzione verrà imputata in conto prezzo al momento della stipula del contratto di compravendita ovvero trattenuta a titolo di penale, in caso di successivo mancato versamento del prezzo;
- che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio dell'avvenuta aggiudicazione in via definitiva; a tal proposito si ricorda che l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108, comma 1, L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10 giorni dagli adempimenti di cui all'art. 107, comma 5, L.F.;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalla legge, senza garanzie da parte della Procedura;
- che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;

- che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- che ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese di trasferimento nonché quelle di cancellazione delle formalità gravanti, sono ad esclusivo carico dell'acquirente;
- che la vendita che interverrà avanti a Notaio designato dal Curatore, previo l'ottenimento di provvedimento per la cancellazione dei pregiudizievoli di conservatoria da parte del G.D., sarà soggetta ad imposta di registro/iva/ipotecaria/catastale/bollo, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti al momento dell'emissione del decreto di trasferimento;
- che la pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge e dal protocollo d'intesa del 21 gennaio 2014, stipulato tra il Tribunale di Bergamo e la società Edicom Finance S.r.l.<sup>1</sup>, e più precisamente pubblicazione dell'avviso di vendita e di copia della perizia di stima del bene immobile, sul sito internet del Tribunale di Bergamo ([www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it)), sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31 ottobre 2006, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) nonché sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e la notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari;
- che tenuto conto della necessità di osservare il termine di trenta giorni per la pubblicità, nonché del fatto che la società Gruppo Edicom Spa ha fatto presente che le sono necessari almeno dieci giorni lavorativi dalla data della richiesta per dare corso alle formali pubblicazioni, risulta necessario – *previa autorizzazione del G.D.* – dare corso alla nuova procedura competitiva di vendita in deroga al termine di 60 giorni rispetto alla data dell'esperimento precedente previsto nel programma di liquidazione, non essendo possibile, in difetto, assicurare l'assolvimento nei termini delle formalità pubblicitarie di legge;

#### CONSIDERATO

---

<sup>1</sup> Attualmente denominata Gruppo Edicom Spa.

- che la vendita mediante procedura telematica asincrona risponde ai parametri di cui all'art. 107 L.F., rappresentando, per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte e svolgimento della gara per via telematica, nonché da attuazione di servizi specifici quali, tra gli altri, assistenza completa al Curatore per la predisposizione burocratica della vendita telematica;
- che tale forma di vendita appare quindi essere la migliore in grado di realizzare gli interessi della massa dei creditori;

## RITENUTO

- che la piattaforma per la gara possa essere individuata nel sito *garavirtuale.it* del soggetto specializzato GRUPPO EDICOM SPA, per la sua dotazione di strutture e mezzi adeguati ad un'efficace collocazione dei beni sul mercato anche attraverso strumenti pubblicitari efficaci.

Tanto premesso, considerato e ritenuto, il Curatore *ut supra*

## CHIEDE

che la S.V. Ill.ma Voglia, previa concessione di deroga al termine di 60 gg. previsto nel programma di liquidazione depositato il 18.01.2022, autorizzare la vendita, dell'immobile sopra meglio specificato, per il giorno **13 giugno 2024** alle ore **15.00**, tramite gara telematica competitiva, ex art. 107, comma 1, L.F. secondo la procedura c.d. asincrona, a mezzo della piattaforma *garavirtuale.it* della società GRUPPO EDICOM SPA, la quale potrà operare quale ausiliario al caricamento della documentazione, al prezzo ed alle condizioni indicate in premessa.

Con la massima osservanza.

Bergamo, 11.04.2024

Il Curatore  
avv. Eugenio Ravasio

