

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' "GRUPPO BONAVENTURA S.B. SRL"

PROC. N. 1/2012 R.F.

* * *

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ATTILIO BURTÌ

CURATORE: RAG. FABIO BOMBARDIERI

* * *

COMUNICAZIONE DELL'APERTURA DELLA NONA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

DEGLI IMMOBILI (E MOBILI ORMAI ROTTAME) IN PROVINCIA DI LA SPEZIA

CONFORMENETE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE RISULTANTE A SEGUITO DELL'INTEGRAZIONE DEL

FEBBRAIO 2025 ED ALL'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELEGATO IN DATA 02.04.2025

E DEPOSITO DEL RELATIVO BANDO DI GARA

* * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Vincenzo Domenico Scibetta,

il sottoscritto Rag. Fabio Bombardieri Curatore Fallimentare della società in epigrafe

PREMESSO

- che con provvedimento in data 23.12.2018 la S.V. Ill.ma ha autorizzato lo scrivente curatore, in conformità al Programma di Liquidazione approvato, a procedere alla vendita dei beni immobili e mobili ubicati in Provincia di La Spezia, in unico Lotto, attraverso procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dall'art. 107, primo comma L.F., e in particolare secondo le seguenti modalità:
 - o vendita senza incanto avanti il notaio a tal fine designato, in unico Lotto, al prezzo base di euro 2.872.500,00 (pari al valore di stima di complessivi euro 2.872.564,01 attribuito dal perito, arrotondato di euro 64,01 per difetto), oltre imposte di legge, con offerte in aumento di euro 50.000,00;
 - o una seconda analoga procedura competitiva con un ribasso del prezzo base del 25% rispetto a quello della prima procedura competitiva nel caso in cui l'unico Lotto fosse rimasto invenduto a seguito della prima procedura competitiva;
 - o una terza analoga procedura competitiva con un ulteriore ribasso del prezzo base del 20% rispetto a quello della seconda procedura se anche a seguito della seconda procedura competitiva l'unico Lotto fosse rimasto invenduto;
 - o nomina del notaio dott. Armando Santus di Bergamo, con studio in Via Divisione Julia n. 7, quale professionista incaricato della vendita, mediante le suddette procedure competitive;
- che, come risulta dai relativi verbali del notaio dott. Armando Santus, depositati agli atti, sono



andate deserte tutte e tre le procedure competitive di vendita – la prima in data 28 maggio 2019, la seconda in data 7 ottobre 2020 e la terza in data 8 aprile 2021 - autorizzate in attuazione di quanto sopra;

- che a seguito di istanza dello scrivente curatore in data 29.04.2021 il Comitato dei Creditori la S.V. Ill.ma ha autorizzato la *"Integrazione del Programma di Liquidazione per l'esecuzione della procedura competitiva di vendita dei beni immobili e mobili ubicati nella provincia di La Spezia"* e con conseguente provvedimento in data 5.5.2021 la S.V. Ill.ma ha autorizzato a procedere alla vendita con le modalità previste dalla suddetta istanza, conformi all'integrazione approvata dal Comitato dei Creditori invitando *"a valutare la possibilità di asta telematica e pubblicità su un quotidiano locale anzicchè a Bergamo"* e quindi a procedere alla vendita, in unico Lotto, dei beni immobili e mobili di seguito descritti attraverso procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dall'art. 107, primo comma L.F., e in particolare secondo le seguenti modalità:
 - o vendita avanti il notaio a tal fine designato, senza incanto, nelle forme della vendita sincrona mista, di cui all'art. 22 del D.M. 26.2.2015 n. 32, con possibilità di presentare offerte di acquisto sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea, in unico Lotto, al Prezzo Base Quarta Gara di euro 1.380.000,00 (valore di perizia euro 2.872.564,00; prezzo base della terza asta deserta 1.728.000,00; prezzo base della terza asta deserta ridotto del 20% euro 1.382.400,00) oltre imposte di legge, con offerte in aumento di euro 40.000,00, conformemente a quanto previsto dal bando di vendita allegato alla suddetta istanza;
 - o presentazione delle offerte di acquisto mediante modalità telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara mediante accesso al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure al portale del gestore della vendita telematica Notartel (<https://astepubbliche.notariato.it>);
 - o apertura delle buste cartacee, autenticazione di quelle telematiche, nonché esame delle eventuali offerte e deliberazioni sulle stesse da effettuare nel giorno stabilito, alla presenza del Curatore, dinanzi al notaio dott. Armando Santus, nel suo studio in Bergamo, via Divisione Julia n.7;
 - o in presenza di prezzo offerto inferiore al Prezzo Base di Gara in misura non superiore ad un decimo, possibilità di procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, qualora il Curatore, informato il Giudice Delegato, ritenesse che non esservi serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - o validità, ai sensi dell'art. 107, co. 4 L.F., della offerte irrevocabili di acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10%), pervenute, da soggetti diversi dai partecipanti alla gara, nelle forme e con il contenuto previsto dal presente avviso di vendita, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data della gara (ovvero dalla data nella quale il Curatore avrà



sciolto la riserva ai sensi di quanto previsto al penultimo periodo del punto 30 del bando di gara) per un prezzo migliorativo per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione; effettuazione, in tal caso, di una nuova gara alla quale gli unici legittimati a partecipare sono l'aggiudicatario ed i nuovi soggetti che hanno presentato le offerte migliorative, i quali saranno invitati a competere sulla più alta offerta in aumento, con rilancio minimo sempre di euro 40.000,00; ove l'aggiudicatario (e gli altri eventuali soggetti che hanno presentato offerte migliorative) non intendano partecipare alla relativa gara, il bene sarà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento, non inferiore al 10%, di importo più elevato.

- o pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi le seguenti modalità:
 - a. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima con i relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.tribunale.bergamo.it e www.esecuzionigiudiziarie.it, sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, nonché, trattandosi di beni di valore superiore ad Euro 250.000,00, pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auction-italy.com e www.auctionitaly.it.
 - b. considerato che il bene è sito in una provincia non compresa nel circondario del Tribunale di Bergamo, pubblicazione, entro il termine di cui al punto a), una sola volta, nelle pagine del quotidiano Il Secolo XIX, di un annuncio contenente: ubicazione del bene posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del notaio incaricato della vendita, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare;
 - c. considerato il valore stimato degli immobili posti in vendita si procederà alla pubblicazione, una sola volta, di annuncio anche sulle pagine nazionali del "Il Sole 24 Ore", almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte;
- o 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 dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte, dell'avviso di vendita, a ciascuno, ove esistenti:
 - a) dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;
 - b) dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.;
 - c) dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile;
- o in caso di esito infruttuoso della quarta procedura con successive analoghe procedure competitive con un ribasso del prezzo base non superiore ad un quinto rispetto a quello della precedente procedura competitiva, con rilancio minimo pari al 3% (tre per cento), anche



arrotondato per difetto, del nuovo prezzo base;

- o conferma della nomina del notaio dott. Armando Santus di Bergamo, con studio in Via Divisione Julia n. 7, quale professionista incaricato della vendita dei beni oggetto della suddetta istanza mediante le suddette procedure competitive.
- che, come risulta dai relativi verbali del notaio dott. Armando Santus, depositati agli atti della procedura, sono andate deserte anche le ulteriori procedure competitive di vendita tenutesi:
 - o la quarta procedura in data 15 luglio 2021 al prezzo base di euro 1.380.000,00;
 - o la quinta procedura in data 25 gennaio 2022 al prezzo base di euro 1.105.000,00;
 - o la sesta procedura in data 19 ottobre 2022 al prezzo base di euro 885.000,00;
- che a seguito di istanza dello scrivente curatore in data 03.01.2024 il Comitato dei Creditori ha approvato, quale parziale modifica ed integrazione del Programma di Liquidazione relativo alle modalità di vendita dei beni immobili e mobili ubicati in Provincia di La Spezia, le seguenti modalità e criteri per le vendite di tali beni, da porre in essere successivamente all'approvazione di tale modifica:
 - o vendita mediante procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dal primo comma dell'art. 107 l.f., senza incanto, avanti il notaio dott. Armando Santus a tal fine già in precedenza designato, nelle forme della vendita sincrona mista, di cui all'art. 22 del D.M. 26.2.2015 n. 32, con possibilità di presentare offerte di acquisto sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea, in unico Lotto, a base non inferiore al 25% di quello posto a base della precedente procedura competitiva (il prezzo base della sesta gara di euro 885.000,00 ridotto del 25% diviene di euro 663.750,00), oltre imposte di legge, con offerte in aumento non inferiori al 3% del prezzo base;
 - o presentazione delle offerte di acquisto entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (se cartacee mediante deposito presso lo studio del notaio incaricato della vendita; se con modalità telematica mediante accesso al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp>, oppure al portale del gestore della vendita telematica Notartel <https://astepubbliche.notariato.it>);
 - o apertura delle buste cartacee, autenticazione di quelle telematiche, esame delle eventuali offerte e deliberazioni sulle stesse dinanzi al notaio dott. Armando Santus, nel suo studio in Bergamo, via Divisione Julia n.7, alla presenza del Curatore, nel giorno stabilito per la gara;
 - o in presenza di prezzo offerto inferiore al Prezzo Base di Gara in misura non superiore ad un decimo, possibilità di procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, qualora il Curatore, informato il Giudice Delegato, ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - o ai sensi dell'art. 107, co. 4 L.F. si riterranno altresì valide le offerte irrevocabili di acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10%), pervenute, da soggetti diversi dai partecipanti



alla gara, nelle forme e con il contenuto previsto dal presente avviso di vendita, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data della gara (ovvero dalla data nella quale il Curatore avrà sciolto la riserva ai sensi di quanto previsto al penultimo periodo del punto 30 del bando di gara) per un prezzo migliorativo per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà ad una nuova gara alla quale saranno legittimati a partecipare esclusivamente l'aggiudicatario ed i nuovi soggetti che hanno presentato le offerte migliorative, i quali saranno invitati a competere sulla più alta offerta in aumento, con rilancio minimo pari a quello fissato per la gara; ove l'aggiudicatario (e gli altri eventuali soggetti che hanno presentato offerte migliorative) non intendano partecipare alla relativa gara, il bene sarà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento, non inferiore al 10%, di importo più elevato;

- o pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi le seguenti modalità:
 - a. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima con i relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.tribunale.bergamo.it e www.esecuzionigiudiziarie.it, sui portali nazionali www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, nonché, trattandosi di beni di valore superiore ad Euro 250.000,00, pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auction-italy.com e www.auctionitaly.it.
 - b. pubblicazione, entro il termine di cui al precedente punto a), una sola volta, nelle pagine del quotidiano nazionale "Il Sole 24 Ore", di un annuncio contenente: ubicazione del bene posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del notaio incaricato della vendita, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare;
 - c. conferimento alla società specializzata Abilio Spa del mandato per il "servizio di assistenza pubblicitaria medium", al costo, per ciascuna procedura competitiva, di euro 3.200,00 oltre Iva, a cui va ad aggiungersi la somma di euro 250,00 oltre iva per ciascuna uscita in relazione all'attività di accompagnamento in visita dei potenziali acquirenti;
- o 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 dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte, dell'avviso di vendita, a ciascuno, ove esistenti:
 - dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;
 - dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.;
 - dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile;
- o nel caso, a seguito della settima procedura competitiva di vendita l'unico lotto dovesse



risultare invenduto, procedersi con un ulteriore analoga procedura competitiva con un ribasso del prezzo base non superiore al 25% rispetto a quello della precedente procedura competitiva, con rilancio minimo pari al 3% (tre percento), anche arrotondato per difetto, del nuovo prezzo base;

- o conferma della nomina del notaio dott. Armando Santus di Bergamo, con studio in Via Divisione Julia n. 7, quale professionista incaricato della vendita dei beni oggetto della suddetta istanza mediante le suddette procedure competitive;
- che anche la settima procedura in data 18 aprile 2024, eseguita conformemente alla suddetta integrazione del Programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori nel gennaio 2024, è andata deserta;
- che successivamente alla settima procedura competitiva lo scrivente ha avuto altre interlocuzioni con l'imprenditore che dal maggio dell'anno 2023 stava valutando se presentare un'offerta irrevocabile per l'acquisto dei beni in questione; tale imprenditore ha recentemente confermato l'interesse informando che presenterà un'offerta dopo aver sciolto, con l'Amministratore Comunale di Carrodano, i dubbi sulla possibilità e tempi per porre rimedio alle rilevanti irregolarità edilizie ed urbanistiche evidenziate nella relazione peritale;
- che il complesso immobiliare, a causa del tempo trascorso, si è inevitabilmente ammalorato e nello stesso è cresciuta una folta vegetazione che rende difficile anche all'accesso per la visita dello stesso;
- che la situazione di degrado del complesso, e l'interesse pubblico a porvi rimedio, ha attivato, già da alcuni anni, lo stesso sindaco del Comune di Carrodano, oltre che il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, che hanno invitato, e stanno invitando, operatori locali del settore, a formulare offerte per l'acquisto del complesso in questione;
- che un professionista della zona aveva comunicato allo scrivente che vi erano operatori immobiliari ed industriali della zona che stavano valutando l'operazione immobiliare e, soprattutto, gli aspetti urbanistici connessi agli abusi del complesso immobiliare in questione;
- che è molto importante per i creditori che il Fallimento riesca a realizzare il complesso immobiliare in questione in quanto la rinuncia al realizzo di tali beni penalizzerebbe in modo significativo anche i creditori con privilegio e ipoteche sui restanti beni realizzati dal Fallimento; il Fallimento ha infatti già sostenuto, per le sole pubblicazioni delle procedure competitive già svolte, (all'epoca di oltre 65.000,00 euro), cui andranno ad aggiungersi anche le competenze e spese del notaio per le aste andate deserte, esborsi che, ove si dovesse decidere di rinunciare, ai sensi dell'art 104, comma 8, L.F., alla liquidazione dei beni costituenti i beni immobili in provincia di La Spezia, andrebbero a gravare sui creditori interessati dal riparto delle altre masse del fallimento;
- che per tale ragione, a seguito dell'esito negativo della settima procedura competitiva, lo



scrivente ha continuato le interlocuzioni con i due soggetti che avevano manifestato interesse all'acquisto dei beni in questione, cercando di convincere gli stessi a presentare un'offerta irrevocabile da porre alla base dell'ottava procedura competitiva; in tal caso le ulteriori spese di pubblicazione previste dall'attuale Programma di Liquidazione sarebbero state sostenute in presenza della sostanziale certezza dell'esito positivo della procedura di vendita (o comunque in presenza di deposito cauzionale di importo superiore a quello delle spese da sostenere);

- che non essendo stato possibile ottenere la presentazione di tale offerta, lo scrivente, ritenendo che sia già ben nota al mercato di riferimento la possibilità di acquisire i beni in questione (anche solo a seguito della pubblicazione degli avvisi di vendita delle precedenti sette procedure, su quotidiani sia locali che nazionali, oltre che sui siti internet di settore), e ritenendo che ulteriori costi per pubblicazioni sulla stampa potrebbero avere concreta utilità solo se la pubblicazione fosse finalizzata alla raccolta di offerte migliorative rispetto ad offerta irrevocabile già a mani del Fallimento, ha ritenuto opportuno sottoporre al Comitato dei Creditori la modifica del Programma di Liquidazione finalizzata ad escludere la necessità di procedere ad ulteriori pubblicazioni sulla stampa dell'avviso di vendita al fine di contemperare l'interesse dei creditori, di fare tutto quanto possibile per concretizzare la vendita del complesso immobiliare in questione, con la necessità di limitare al massimo le ulteriori spese da sostenere, a carico della massa dei creditori, per attivare ulteriori procedure competitive di vendita;
- che lo scrivente ha ottenuto la disponibilità della società Abilio Spa ad accettare *"incarico per l'assistenza alla vendita in blocco dei beni immobili e relativi beni mobili"* che contempla un piano di assistenza alla vendita e gestione degli immobili e degli annessi beni mobili comprendente le seguenti attività: Analisi e rappresentazione dei luoghi; Pubblicizzazione commerciale della vendita; Gestione delle attività di lead generation e assistenza alla vendita, con relativi accompagnamenti in visita dei potenziali acquirenti; Redazione di Report conclusivo;
- che Abilio Spa ha accettato di modificare la remunerazione del mandato per l'analogo servizio previsto dal precedente Programma di Liquidazione – che prevedeva il costo, a carico del Fallimento, di euro 3.200,00 più IVA oltre euro 250,00, più IVA., per ciascuna uscita in relazione all'attività di accompagnamento in visita dei potenziali acquirenti – con una commissione, posta interamente a carico dell'acquirente, pari all'1,5% del prezzo di vendita, fatto salvo il caso in cui, all'esito del tentativo di vendita, il compendio rimanesse invenduto, con previsione, ricorrendo tale ipotesi, del riconoscimento a favore di Abilio, a carico della Procedura, ed a titolo di parziale rimborso delle spese sostenute per l'attività svolta, dell'importo di euro 300,00 + IVA;
- che in considerazione di quanto sopra lo scrivente curatore, considerato che l'incarico ad Abilio Spa comprende anche la Pubblicizzazione commerciale della vendita anche attraverso il



portale www.quimmo.it, e ritenendo che tale ulteriore pubblicazione, oltre che la pubblicazione della procedura di vendita sui soliti siti, siano adeguati a garantire comunque adeguate forme di pubblicità delle prossime procedure competitive di vendita, ha conseguentemente chiesto al Comitato dei Creditori di voler approvare, a parziale modifica ed integrazione del programma di liquidazione relativo alle modalità di vendita dei beni immobili e mobili ubicati in Provincia di La Spezia, come risultante a seguito dell'integrazione del gennaio 2024, che le vendite dei beni immobili (e mobili ormai rottami) in Provincia di La Spezia, da porre in essere successivamente all'approvazione di tale modifica, avvengano secondo le modalità ed i criteri di seguito indicati:

- o vendita mediante procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dal primo comma dell'art. 107 l.f., senza incanto, avanti il notaio dott. Armando Santus a tal fine già in precedenza designato, nelle forme della vendita sincrona mista, di cui all'art. 22 del D.M. 26.2.2015 n. 32, con possibilità di presentare offerte irrevocabili di acquisto ex art 1329 codice civile sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea, in unico Lotto, a base non inferiore al 25% di quello posto a base della precedente procedura competitiva (il prezzo base della settima gara di euro 665.000,00 ridotto del 25% è divenuto di euro 498.750,00, arrotondato per eccesso 500.000,00), oltre imposte di legge, con offerte in aumento non inferiori al 3% del prezzo base;
- o presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ex art 1329 codice civile entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (se cartacee mediante depositate presso lo studio del notaio incaricato della vendita; se con modalità telematica mediante accesso al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp>, oppure al portale del gestore della vendita telematica Notartel <https://astepubbliche.notariato.it>);
- o validità delle offerte irrevocabili di acquisto ex art 1329 codice civile presentate per prezzo inferiore di non oltre il 20% rispetto al prezzo base di gara;
- o apertura delle buste cartacee, autenticazione di quelle telematiche, esame delle eventuali offerte e deliberazioni sulle stesse dinanzi al notaio dott. Armando Santus, nel suo studio in Bergamo, via Divisione Julia n.7, alla presenza del Curatore, nel giorno stabilito per la gara;
- o ai sensi dell'art. 107, co. 4 L.F. si riterranno altresì valide le offerte irrevocabili di acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10%), pervenute, da soggetti diversi dai partecipanti alla gara, nelle forme e con il contenuto previsto dal presente avviso di vendita, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data della gara (ovvero dalla data nella quale il Curatore avrà sciolto la riserva ai sensi di quanto previsto al penultimo periodo del punto 30 del bando di gara) per un prezzo migliorativo per un importo non inferiore al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà ad una nuova gara alla quale



saranno legittimati a partecipare esclusivamente l'aggiudicatario ed i nuovi soggetti che hanno presentato le offerte migliorative, i quali saranno invitati a competere sulla più alta offerta in aumento, con rilancio minimo pari a quello fissato per la gara; ove l'aggiudicatario (e gli altri eventuali soggetti che hanno presentato offerte migliorative) non intendano partecipare alla relativa gara, il bene sarà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento, non inferiore al 20%, di importo più elevato;

- o pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi le seguenti modalità:
 - a) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima con i relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.tribunale.bergamo.it e www.esecuzionigiudiziarie.it, sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, nonché, trattandosi di beni di valore superiore ad euro 250.000,00, pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auction-italy.com e www.auctionitaly.it.
 - b) conferimento alla società specializzata Abilio Spa di *"incarico per l'assistenza alla vendita in blocco dei beni immobili e relativi beni mobili"* (conformemente allo schema di massima allegato alla presente istanza) che contempla un piano di assistenza alla vendita e gestione degli immobili e degli annessi beni mobili (comprendente le seguenti attività: Analisi e rappresentazione dei luoghi; Pubblicizzazione commerciale della vendita; Gestione delle attività di lead generation e assistenza alla vendita, con relativi accompagnamenti in visita dei potenziali acquirenti; Redazione di Report conclusivo) remunerato da una commissione, posta interamente a carico dell'acquirente, pari all'1,5% del prezzo di vendita, fatto salvo il caso in cui, all'esito del tentativo di vendita, il compendio rimanesse invenduto; in tale ipotesi, Abilio avrà diritto di ricevere dalla Procedura, a titolo di parziale rimborso per l'attività svolta, un importo pari a euro 300,00 + IVA;
- o 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:
 - dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;
 - dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.;
 - dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile;
- o nel caso, a seguito dell'ottava procedura competitiva di vendita l'unico lotto dovesse risultare invenduto, procedersi con un'ulteriore analoga procedura competitiva con un ribasso del prezzo base non superiore al 25% rispetto a quello della precedente procedura



competitiva, con rilancio minimo pari al 3% (tre percento), anche arrotondato anche per difetto, del nuovo prezzo base;

- o conferma della nomina del notaio dott. Armando Santus di Bergamo, con studio in Via Divisione Julia n. 7, quale professionista incaricato della vendita dei beni oggetto della suddetta istanza mediante le suddette procedure competitive;
- che il Comitato dei Creditori nel febbraio 2025 ha approvato all'unanimità la modifica, nei termini sopra indicati, della parte del Programma di Liquidazione in questione;
- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento in data 02.04.2025 *"Visto l'art. 104 ter IX co. L.F. autorizza quanto richiesto"* con l'istanza in data 24.03.2025 ed ha quindi autorizzato lo scrivente Curatore:
 - o *"a procedere alla vendita in Unico Lotto dei beni immobili e mobili di pertinenza della procedura ubicati in Provincia di La Spezia Bergamo, di cui alle premesse, mediante l'ottava procedura competitiva, con le modalità, i criteri, il prezzo base e le forme di pubblicità indicate nella specifica parte del Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori e riportate nelle premesse;*
 - o *a conferire alla società Abilio Spa, come previsto dal Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori, l' "incarico per l'assistenza alla vendita in blocco dei beni immobili e relativi beni mobili" che contempla un piano di assistenza alla vendita e gestione degli immobili e degli annessi beni mobili comprendente le seguenti attività: Analisi e rappresentazione dei luoghi; Pubblicizzazione commerciale della vendita; Gestione delle attività di lead generation e assistenza alla vendita, con relativi accompagnamenti in visita dei potenziali acquirenti; Redazione di Report conclusivo; il tutto a fronte di una commissione, posta interamente a carico dell'acquirente, pari all'1,5% del prezzo di vendita, fatto salvo il caso in cui, all'esito del tentativo di vendita, il compendio rimanesse invenduto, con previsione, ricorrendo tale ipotesi, del riconoscimento a favore di Abilio, a carico della Procedura, ed a titolo di parziale rimborso delle spese sostenute per l'attività svolta, dell'importo di euro 300,00 + IVA;*
 - o *nel caso, a seguito dell'ottava procedura competitiva di vendita l'unico lotto dovesse risultare invenduto, procedersi con un ulteriore analoga procedura competitive con un ribasso del prezzo base non superiore al 25% rispetto a quello della precedente procedura competitiva, con rilancio minimo pari al 3% (tre percento), anche arrotondato anche per difetto, del nuovo prezzo base;*
 - o *confermare a tal fine la nomina del notaio dott. Armando Santus di Bergamo, con studio in Via Divisione Julia n. 7, quale professionista incaricato della vendita dei beni oggetto della presente istanza mediante le suddette procedure competitive";*
- che, come risulta dal relativo verbale del notaio dott. Armando Santus, depositato agli atti della procedura, è andata deserta anche la ottava procedura competitiva di vendita tenutesi in



data 12 giugno 2025 ore 10,30;

- che nonostante l'impegno dell'Amministrazione Comunale e del Sindaco del Comune di Carrodano non è purtroppo stata formulata al Fallimento alcuna offerta per l'acquisto dei beni in questione;

tutto ciò premesso

INFORMA

che il nono esperimento di gara è stato fissato avanti al notaio dott. Armando Santus, per il giorno **10 dicembre 2026 alle ore 9,00.**

DEPOSITA

la descrizione dei beni posti in vendita, il relativo Bando di Gara nonché l'avviso di vendita sintetico per la pubblicazione sui quotidiani.

Con Osservanza,

Bergamo, 16 settembre 2026

Il Curatore

(Rag. Fabio Bombardieri)

Si allegano:

1. Avviso di vendita, contenente anche la descrizione dei beni immobili e mobili oggetto dell'ottava procedura competitiva di vendita.
2. "Incarico per l'assistenza alla vendita in blocco dei beni immobili e relativi beni mobili" conferito alla società Abilio Spa, previsto dal Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori ed autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento in data 02.04.2025

