

29/01/2025

## TRIBUNALE DI BERGAMO

### Sezione fallimentare

\*\*\*

#### Procedura di fallimento della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. con sede in Dalmine (BG), via Anemone 20/a

Giudice delegato: dott. Luca Fuzio

Curatori: dott.ssa Luciana Gattinoni, dott. Alberto Carrara, dott. Federico Clemente

R.F.: 117/17

\* \* \*

#### Istanza per l'autorizzazione alla vendita dell'immobile sito in Dalmine, via Anemone, 20

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

i sottoscritti dott.ssa Luciana Gattinoni, dott. Alberto Carrara, dott. Federico Clemente, nella loro qualità di Curatori della procedura di fallimento della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. in liquidazione (d'ora in poi anche Impresa Cavalleri o Cavalleri)

#### premesse

- che il Tribunale di Bergamo, con sentenza in data in data 8 giugno 2017, pubblicata in data 13 giugno 2017, ha dichiarato il fallimento della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.A.;
- che in data 18 dicembre 2017 i competenti Organi della procedura hanno approvato il Programma di Liquidazione;
- che tra i beni di proprietà della società fallita vi è l'immobile (Palazzina uffici) sito in DALMINE (BG) via Anemone 20, già sede della società, realizzato su un'area della superficie catastale di mq. 4.460, sviluppato su 4 piani, di cui uno interrato e tre fuori terra per complessivi mq. 1.603,20, posto a ridosso della strada statale n. 470 in prossimità dello svincolo di collegamento con la città di Bergamo, Dalmine e con l'autostrada A4 Torino-



Venezia, e così identificato catastalmente alla sezione urbana SF, foglio 3, particella 2662 sub. 2, cat. A/10, cl. 2, vani 28,5, mq catastali 843, particella 2662 sub. 3, cat. A/10, cl. 3, vani 9,5, mq catastali 217; particella 2662 sub. 4, cat. C/6, cl. 1, 193 mq, mq catastali 214; particella 2662 sub. 5, cat. Area urbana, mq catastali 650;

- che in data 27 marzo 2017 il citato immobile è stato oggetto di un provvedimento di sequestro preventivo ex art. 321 c.p. finalizzato alla confisca e disposto dal GIP del Tribunale di Vibo Valentia;
- che in data 8 giugno 2017 la dott.ssa Luciana Gattinoni, già componente del Collegio dei Curatori, è stata altresì nominata Amministratore Giudiziario dei beni sequestrati alla Impresa Cavalleri Ottavio Spa;
- che in data 16 luglio 2024, su istanza dell'Amministratore Giudiziario, il GIP di Vibo Valentia, dott.ssa Rossella Maiorana, ha autorizzato la vendita del fabbricato precedentemente identificato, già oggetto di sequestro, disponendo che il vincolo reale si trasferisca sulle somme ricavate dalla vendita e confluite nel FUG o su un conto corrente, appositamente aperto, sul quale disporre il sequestro contestualmente alla vendita del fabbricato, precisando altresì che il dissequestro del fabbricato avrà efficacia solo successivamente alla vendita dello stesso (allegato n. 1);
- che, in adempimento al provvedimento autorizzatorio del GIP di Vibo Valentia, l'Amministratore Giudiziario ha aperto un apposito conto corrente presso la Banca Galileo sul quale confluiranno le somme ricavate dalla vendita dell'immobile e sulle quali la Guardia di Finanza- Gruppo Bergamo, già informata, procederà al trasferimento del vincolo reale già gravante sull'immobile;
- che, in data 24 dicembre 2024 il Giudice delegato dott. Luca Fuzio ha approvato il supplemento al Programma di Liquidazione depositato dal Collegio dei Curatori in data 3 dicembre 2024 con l'approvazione del Comitato dei Creditori, al fine di prevedere la modalità di vendita telematica



- degli immobili, in linea con gli indirizzi del Tribunale di Bergamo;
- che si rende pertanto necessario procedere alla vendita mediante procedura competitiva nella forma della vendita senza incanto con modalità telematica asincrona mediante il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) il giorno 3 aprile. 2025 alle ore 10.00
  - che i Curatori procederanno pubblicando sui siti internet convenzionati con il Tribunale di Bergamo e sul Portale delle Vendite Pubbliche il seguente bando

## **"TRIBUNALE DI BERGAMO**

### **Sezione fallimentare**

\*\*\*

#### **Procedura di fallimento della società Impresa Cavalleri Ottavio S.p.a. con sede in Dalmine (BG), via Anemone 20/a**

Giudice delegato: dott. Luca Fuzio

Curatori: dott.ssa Luciana Gattinoni, dott. Alberto Carrara, dott. Federico Clemente

R.F.: 117/17

\* \* \*

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Collegio dei Curatori

#### **AVVISA CHE**

tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) il giorno 3 aprile 2025, alle ore 10.00, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente Immobile

#### **LOTTO UNICO**

quota 100% piena proprietà di una palazzina uffici, realizzata su un'area della superficie catastale di mq. 4.460, sviluppata su quattro piani, di cui uno interrato e tre fuori terra, per complessivi 1.603,20 mq, posta in prossimità della



ex strada statale n. 470 dir. Villa d'Almè - Dalmine, sita nel Comune di Dalmine (BG), Sezione Urbana SF, via Anemone, 20, identificata catastalmente come segue:

- Foglio 3, part. 2662, sub. 2, cat. A/10, cl. 2, vani 28,5, mq catastali 843, rendita 4.857,28 euro;
- Foglio 3, part. 2662, sub. 3, cat. A/10, cl. 3, vani 9,5, mq catastali 217, rendita 1.888,94 euro;
- Foglio 3, part. 2662, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, mq 193, mq catastali 214, rendita 259,16 euro;
- Foglio 3, part. 2662, sub. 5, area urbana, mq catastali 650;

**al valore d'asta di Euro 1.854.000 (unmilioneottocentocinquantaquattromila/00).**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

**Termine saldo prezzo e fondo spese provvisorio 15% entro 60 giorni dall'aggiudicazione.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge (Iva su opzione).

**IL COLLEGIO DEI CURATORI SEGNA LA QUANTO SEGUE:** in data 27 marzo 2017 il citato compendio immobiliare (di seguito anche solo immobile o fabbricato) è stato oggetto di un provvedimento di sequestro preventivo ex art. 321 c.p. finalizzato alla confisca e disposto dal GIP del Tribunale di Vibo Valentia; in data 16 luglio 2024, su istanza dell'Amministratore Giudiziario, il GIP di Vibo Valentia, dott.ssa Rossella Maiorana, ha autorizzato la vendita del fabbricato precedentemente identificato, già oggetto di sequestro, disponendo che il vincolo reale si trasferisca sulle somme ricavate dalla vendita e confluite nel FUG o su un conto corrente, appositamente aperto, sul quale disporre il sequestro contestualmente alla vendita del fabbricato, **precisando altresì che il dissequestro del fabbricato avrà efficacia solo successivamente alla vendita dello stesso.** (Allegato provvedimento GIP del 16/7/2024).



Il prezzo base d'asta è stato determinato in euro 1.854.000,00 sulla base delle valutazioni espresse dalla Guardia di Finanza di Vibo Valentia in sede di esecuzione del sequestro. Si segnala che un aggiornamento della Relazione di valutazione dell'immobile, redatto in data 6 gennaio 2025 dall'ing. Donato Musci (allegato al bando unitamente a tutta la documentazione tecnica dell'immobile) attribuisce allo stesso un probabile valore di mercato pari a euro 2.210.000,00.

#### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

*Art. 12*

*Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*



- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.



6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### *Modalità di trasmissione dell'offerta*

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

##### *Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.



Art. 15

*Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:  
***offertaPOP.dgsia@giustiziacert.it.***

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta\_XXXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per e-mail), in quanto tale tentativo provocherebbe l'alterazione del file e l'invalidazione dell'offerta.

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito





civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura concorsuale del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- g) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 sopra citato e l'eventuale



recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata),
- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni;
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 179 cod. civ., copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare e/o consiliare che autorizzi un soggetto



interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

- espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato del bene e di aver preso completa visione della documentazione tecnica relativa all'immobile, nonché dichiarazione di "essere edotto sui contenuti e condizioni dell'avviso di vendita".

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente IT5000326711100000200001391 intestato a "Amm. Giud. Beni sequestrati al Fall. Impresa Cavalleri Spa", acceso presso la Banca Galileo con causale "Cauzione Asta Immobile Dalmine"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Collegio dei Curatori, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni;



qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Collegio dei Curatori, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Collegio dei Curatori disporrà la vendita a favore del migliore offerente (la migliore offerta sarà così individuata: quella di importo più elevato, a parità di importi offerti, quella avente il termine più breve per il saldo prezzo; a parità anche di termine, sarà considerata offerta migliore quella presentata prima delle altre pari offerte); all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:



Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Collegio dei Curatori nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul già citato conto corrente entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese provvisorio (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione) dovuto per pagamento delle spese connesse all'atto di trasferimento;
2. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione; in tal caso, la procedura potrà a suo insindacabile giudizio indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare al soggetto che abbia presentato la seconda offerta in graduatoria;
3. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e



penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Collegio dei Curatori le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

### **DISCIPLINA RELATIVA AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ**

Il trasferimento della proprietà del lotto sarà effettuato a favore dell'aggiudicatario tramite atto notarile da stipularsi con data e presso Notaio a scelta della procedura.

Spese, oneri ed imposte dell'atto saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate al Notaio contestualmente alla stipula del rogito notarile.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal Collegio dei Curatori

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della documentazione tecnica/perizie.

b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

*www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it*

### **RENDE NOTO**

- a. che la vendita sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto nel quale i beni attualmente si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, senza garanzia dall'evizione, nonché da vizi e/o difetti, ridotto livello qualitativo e inferiore quantità del compendio sopra descritto, corretto funzionamento, conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza e mancanza della agibilità del compendio e della sua regolarità urbanistica;



- b. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli eventuali interessati dovranno rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione del lotto oggetto di offerta, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dello stesso e comunque utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità. Gli stessi dovranno altresì verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, anche in termini di possibili sanatorie, cosicché l'offerta presentata abbia in tali verifiche il proprio fondamento valutativo.
- c. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla vendita;
- d. che le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile), ad esclusione del citato



- sequestro per il quale provvederà la Guardia di Finanza, saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno eseguite dal Notaio indicato dalla Curatela;
- e. che l'immobile viene venduto gravato da sequestro ai fini di confisca, con la precisazione che il GIP ha autorizzato la vendita del fabbricato e disposto che il vincolo di sequestro si trasferisca sulle somme ricavate dalla vendita e precisando altresì che il dissequestro del fabbricato avrà efficacia solo successivamente alla vendita dello stesso;
  - f. che l'immobile viene venduto libero da persone, ma dotato di residui mobili e arredi ufficio il cui onere di smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario;
  - g. che l'aggiudicazione si intende condizionata alla insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento dei beni. In ipotesi di impedimento di legge, l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.
  - h. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
  - i. che non si intende applicabile l'art. 107, IV comma L.F.: il Fallimento non intende sospendere la procedura di vendita in caso di offerte migliorative che dovessero pervenire successivamente all'aggiudicazione, che sono quindi escluse;
  - j. che la presentazione dell'offerta costituisce accettazione di tutte le indicazioni e le condizioni di cui all'ordinanza di vendita e al bando;
  - k. che maggiori informazioni possono essere fornite dal Collegio dei Curatori a chiunque vi abbia interesse.

#### INFORMA

che per qualsiasi informazione è possibile contattare il Collegio dei Curatori:  
dott.ssa Luciana Gattinoni (tel. 035.214556), dott. Alberto Carrara (tel.





035.0073211), dott. Federico Clemente (tel. 035.0445622), Pec: [f117.2017bergamo@pecfallimenti.it](mailto:f117.2017bergamo@pecfallimenti.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Bergamo, 22 gennaio 2025

IL COLLEGIO DEI CURATORI"

Tutto ciò premesso il Collegio dei Curatori

chiede

che il Comitato dei Creditori voglia autorizzare gli scriventi a procedere come indicato in istanza, in conformità con quanto contenuto nel Programma di Liquidazione e Supplemento dello stesso approvato dai competenti Organi della Procedura e con le modalità stabilite con il già citato provvedimento autorizzatorio del GIP del Tribunale di Vibo Valentia in data 16 luglio 2024.

Il presente atto autorizzativo verrà notificato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 L.F. comma 3° a tutti i creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio e trasmesso alla Procura presso il Tribunale di Vibo Valentia e alla Guardia di Finanza - Gruppo Bergamo.

Con osservanza.

Bergamo, 22 gennaio 2025

IL COLLEGIO DEI CURATORI

Luciana Gattinoni



Alberto Carrara



Federico Clemente

