

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO
Sezione Fallimentare

Fallimento I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

(Reg. Fall. n. 55/2022)

Giudice Delegato: Dott. VINCENZO SCIBETTA

Curatore: Dott. Nicola Ascari

Fallimento I.B.A. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

(Reg. Fall. n. 57/2022)

Giudice Delegato: Dott. LUCA FUZIO

Curatore: Dott. Emilio Flores

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I sottoscritti Dottori Emilio Flores e Nicola Ascari, nella loro qualità di Curatori dei fallimenti delle società indicate in epigrafe,

AVVISANO

di aver ricevuto un'offerta irrevocabile di euro 150.000,00 per l'acquisto dei beni immobili di seguito indicati e che **il giorno 16/04/2025 alle ore 12,00** presso lo studio del Curatore Dott. Emilio Flores a Bergamo in Via Sant'Orsola 9 e tramite il portale www.garavirtuale.it, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche ed analogiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili di proprietà delle sopra indicate procedure fallimentari.

LOTTO UNICO

Comune di Verdello, Strada Provinciale Francesca Km 6

Terreni edificabili a destinazione commerciale / direzionale / ricettivo / terziario, posti nel Comune di Verdello (BG) in prossimità della Strada Provinciale Francesca Km. 6, oggetto della Convenzione Urbanistica di cui all'atto Notaio Antonio Giannetta del 13.1.2006, rep. 42035 – racc.13020, trascritta a Bergamo il 19.1.2006 ai nn. 3405/2186 e 3406/2187, così come modificata con atto Notaio Antonio Giannetta del 20.11.2007, rep.45170, racc. 15130, trascritto a Bergamo il 30.11.2007 ai nn. 73525/42067, oggi scaduta.

Le aree sono identificate al Catasto dei Terreni del Comune di Verdello (BG), unitamente a porzioni destinate a strada, verde pubblico e parcheggio pubblico, al foglio 9 con i mappali 6415, 6253 e 6255 (acquisito all'attivo della procedura R.F. 55/2022) e 5526, 6248 e 6249 (acquisito all'attivo della procedura R.F. n. 57/2022).

Le aree hanno la destinazione urbanistica di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Verdello il 12.7.2022, prot.n.6817, allegato alle perizie dell'arch. Danilo Salvoni per I.B.A. S.p.A. del luglio 2022 e della geom. Nadia Lorenzi per I.C.I. S.r.l. del 28 luglio 2022.

I mappali nn. 6248 (parte), 6249 (parte) e 5526 dovranno essere ceduti al Comune in quanto destinati

alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto in fregio alla S.P. 122. Il mappale 6255 dovrà essere ceduto al Comune in quanto nel piano di lottizzazione "Bolsa a mattina – B", oggetto della anzidetta Convenzione Urbanistica era destinato a verde pubblico in cessione.

Con riguardo alle previsioni urbanistiche ed edilizie, nonché alle cessioni delle aree ed ulteriori obbligazioni nei confronti del Comune di Verdello, nonché per la migliore identificazione delle aree stesse, si rinvia alle perizie dell'arch. Danilo Salvoni per I.B.A. S.r.l. del luglio 2022 e della geom. Nadia Lorenzi per I.C.I. S.r.l. del 28 luglio 2022 e successive integrazioni.

Prezzo base: euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).

Offerta in aumento minima: 5.000,00 (cinquemila/00).

Il lotto è libero da persone e cose.

Per l'esatta descrizione ed identificazione del lotto posto in vendita si rinvia alle relazioni di stima ed alla documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it.

* * * * *

RENDONO NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti, di ogni genere e specie. La vendita è a corpo e non a misura, come visto e piaciuto. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita è forzata e 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, carenza di qualità, mancanza di agibilità 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;

che il fallimento dà atto che il trasferimento degli immobili della procedura avverrà senza garantire l'aggiudicatario acquirente dall'evizione, totale, parziale o di valore, anche con riguardo ai compendi immobiliari occupati e/o rivendicati da terzi (anche in forza di possesso continuato e di dominio esclusivo, nonché di prelazione agraria) alla data del loro trasferimento;

che conseguentemente la vendita deve intendersi a rischio e pericolo dell'acquirente, il quale non potrà (e pertanto rinuncia a) azionare nei confronti della procedura gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute e rimborso delle spese sostenute, e così via; e ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia – espressamente esclusa – del venditore);

che gli eventuali interessati dovranno pertanto rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione del bene immobile in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità del bene e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la propria responsabilità e dovranno anche 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, comprese le eventuali modificazioni di natura urbanistica ed edilizia intervenute successivamente al deposito delle perizie, accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo;

che le procedure non assumono alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nelle perizie relative ai beni che compongono il lotto oggetto di vendita, incluse le volumetrie inserite nelle perizie, intendendosi liberate da ogni qualsiasi responsabilità a riguardo;

che eventuali adeguamenti degli immobili e/o dei relativi impianti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti ed a regolamenti della P.A. e gli oneri derivanti dalle eventuali difformità edilizie e/o catastali saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

che eventuali oneri per interventi di bonifica e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a carico dell'aggiudicatario;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, le quali saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;

che dunque ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese inerenti il trasferimento nonché la cancellazione delle formalità gravanti, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

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;

che la vendita 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 ed esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.

* * * * *

DETERMINANO

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

1 - Modalità di presentazione dell'offerta

1.1 – Offerte di acquisto su supporto telematico

Le offerte di acquisto potranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

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, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte telematiche 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.

Le offerte dovranno essere presentate tramite il portale www.garavirtuale.it (al quale sarà possibile accedere anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo pvp.giustizia.it), previo accreditamento e selezione del lotto di interesse.

Per la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta si rinvia al "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia sul sito pst.giustizia.it.

I riferimenti inseriti dal soggetto interessato in fase di registrazione (o successivamente modificati dal medesimo) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti il procedimento ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo di posta elettronica.

L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante dell'offerente) o da un suo procuratore legale.

Il medesimo presentatore può far pervenire l'offerta di un solo soggetto per ciascuna gara. Dopo la prima offerta presentata (quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia), le altre saranno dichiarate inammissibili.

Qualora l'offerta sia presentata da più persone, alla stessa deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta telematica. In caso di offerta congiunta presentata da un coniuge in regime di comunione dei beni, l'offerta dovrà essere corredata dalla procura dell'altro coniuge oppure dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito cauzionale, pari almeno al 10% del prezzo proposto, da effettuarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO IBA SRL IN LIQUIDAZIONE" intrattenuto presso BCC Oglio e Serio filiale di Bergamo (IBAN IT 78 Q 08514 11100 000000171571), con causale "Asta", la cui contabile dovrà essere allegata all'offerta.

1.2 – Offerte di acquisto su supporto analogico

Le offerte di acquisto potranno essere presentate, entro gli stessi termini, anche su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del Curatore Dott. Emilio Flores a Bergamo in Via Sant'Orsola 9. In tal caso le offerte - in bollo (euro 16,00) e in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita ed il numero della procedura, nonché, da parte del curatore o di chi da quest'ultimo designato, il giorno e l'ora del deposito - dovranno contenere le informazioni ed i documenti di seguito indicati, in quanto compatibili.

Le offerte su supporto analogico, fatte personalmente o a mezzo di procuratore legale (l'avvocato), sono irrevocabili e dovranno contenere una dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Le offerte dovranno essere accompagnate dal deposito cauzionale, pari almeno al 10% del prezzo proposto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento IBA SRL in liquidazione", che dovrà essere inserito nella busta medesima, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO IBA SRL IN LIQUIDAZIONE" codice IBAN: IT 78 Q 08514 11100 000000171571 (in quest'ultimo caso dovrà essere indicato il numero CRO del bonifico effettuato a titolo di cauzione ed allagata la contabile bancarie).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia e nel presente avviso.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine indicato, le offerte inferiori alla base d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione prestate con le modalità e nei termini indicati.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. *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: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

2 - Contenuto dell'offerta

L'offerta deve 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 la 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 da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato o unito civilmente (Legge 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica, la denominazione, la sede, il codice fiscale o la partita IVA ed i dati anagrafici del legale rappresentante o del soggetto interno delegato;

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 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; l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) l'indicazione del lotto o dei lotti e comunque i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, al prezzo base indicato nel presente 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 prorogabile e non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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 simile) 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 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

All'offerta devono essere allegati, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti documenti *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 (Legge n. 76/2016) 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 delle relativa autorizzazione del Giudice tutelare; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, 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) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

– procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

– 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 che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

– dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima e di tutti gli allegati disponibili per la consultazione presso il Portale delle Vendite Pubbliche.

4 - Modalità di versamento della cauzione

La cauzione, per un importo pari almeno ad un decimo (10%) del prezzo proposto dall'offerente, deve essere prestata esclusivamente con le modalità previste nei precedenti paragrafi 1.1 e 1.2. In caso di bonifico bancario, l'accredito dovrà risultare disponibile sul conto corrente del fallimento entro il termine di presentazione delle offerte.

5 - Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questo, il giorno fissato per la vendita, non si colleghi telematicamente o non si presenti presso lo studio del Curatore.

6 - Svolgimento della vendita

Alle ore 12,00 del giorno fissato per la vendita, presso lo studio del Curatore Dott. Emilio Flores a Bergamo in Via Sant'Orsola 9, si procederà all'apertura delle buste, sia analogiche che telematiche, all'esame delle offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al Curatore. Le buste saranno aperte dal Curatore e inserite dal medesimo nel Portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le stesse modalità, collegandosi al portale www.garavirtuale.it. Prima dell'inizio delle operazioni il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi al Portale del gestore della vendita altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le offerte presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al Curatore.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta presentata per il lotto, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha già depositato l'offerta irrevocabile di acquisto debitamente cauzionata, anche qualora lo stesso risulti assente o non collegato al Portale;
- in presenza di più offerte presentate per il lotto, si farà luogo ad una gara con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente o non connesso al portale per la vendita. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Curatore saranno riportati nel portale a cura del Curatore e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il Portale ai partecipanti presenti innanzi al Curatore. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile) o, in subordine, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita, previa autorizzazione al prelievo del Giudice Delegato.

7 - Termini per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, ma non potrà essere inferiore a 30 giorni. 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 e non oltre il termine tassativo di giorni 60 dalla data dell'aggiudicazione.

8 - Offerta per persona da nominare

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla aggiudicazione stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9 - Sospensione della vendita

Il Curatore sospenderà la vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 co. 4 L.F., nel caso in cui, entro 10 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pervengano una o più offerte irrevocabili d'acquisto migliorative non inferiori al 10% del prezzo offerto. Le anzidette offerte migliorative potranno essere presentate da chi, essendo stato legittimamente ammesso alla vendita, sia risultato non aggiudicatario.

In tal caso il Curatore fisserà una nuova gara, determinandone le modalità e con le stesse condizioni di vendita previste dal presente avviso per quanto compatibili, con prezzo base di vendita corrispondente all'offerta migliorativa più alta che gli sia pervenuta, tra l'aggiudicatario e chi avrà presentato l'offerta migliorativa nel termine anzidetto, dando loro avviso al domicilio indicato nella domanda di partecipazione.

Ai sensi dell'art. 108 co. 1 L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

10 - Stipula del contratto e modalità di pagamento

In caso di aggiudicazione il saldo del prezzo, dedotto quanto versato a titolo di deposito cauzionale, dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine di cui all'art. 7.

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile di compravendita redatto dal Notaio indicato dal Curatore (con oneri tutti a carico dell'aggiudicatario), non prima del versamento del saldo del prezzo e delle spese.

L'aggiudicatario, entro detto termine, dovrà corrispondere l'importo corrispondente alle spese inerenti alla vendita (oneri e spese notarili per l'atto di trasferimento della proprietà, spese per ogni documentazione necessaria per la vendita, oneri accessori), senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Il Notaio comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare di tali spese.

Al fine di agevolare il ricorso al credito bancario da parte dei potenziali acquirenti, successivamente all'aggiudicazione ma prima della stipula dell'atto di compravendita lo scrivente Curatore potrà chiedere al Giudice Delegato l'emissione, ai sensi dell'art. 108 co. 2 L.F., dell'ordinanza di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, subordinatamente all'effettivo incasso del saldo del prezzo.

11 - Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento del saldo del prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente acquisizione definitiva in capo alla procedura del deposito cauzionale a titolo di penale e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, obbligo di pagamento della differenza. Le spese da riconoscere al gestore della vendita telematica saranno a carico dell'aggiudicatario inadempiente.

12 – Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario subentrerà in ogni obbligo già esistente in capo alle società I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI S.R.L. e I.B.A. S.R.L. per effetto della Convenzione Urbanistica sopra citata, compresa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dotazione di standard oggi non ancora eseguite e/o cedute, sin dall'origine garantite con apposita polizza fideiussoria

Si dà atto che il Comune di Verdello con diffida avente ad oggetto: "obblighi convenzionali Società I.C.I. S.r.l. e I.B.A. S.r.l. ed escussione fideiussione assicurativa n.54117/96/747046039" ha escusso la fideiussione assicurativa rilasciata dalla Società Unipol SAI n. 54117/96/747046039 ammontante ad euro 203.925,88 posta a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione e non ancora realizzate, chiedendo contestualmente la cessione delle seguenti aree:

- le aree individuate in mappa al foglio 9 mappali 6248 (parte), 6249 (parte), 6250 (parte) e 5526 in quanto nel piano di lottizzazione destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto in fregio alla S.P. 122 (il mappale 6250 non è compreso nel lotto posto in vendita);
- le aree individuate in mappa al foglio 9 mappali 6255 e 6256 (parte) dovranno essere cedute in quanto nel piano di lottizzazione erano destinate a verde pubblico in cessione (il mappale 6256 non è compreso nel lotto posto in vendita);
- il parcheggio interrato previsto in cessione ed edificato in corrispondenza della struttura ricettiva esistente (non compreso nel lotto posto in vendita).

Gli obblighi di cessione saranno espressamente indicati nell'atto di trasferimento delle aree e nella relativa nota che sarà trascritta nei pubblici registri immobiliari a cura del notaio.

13 - Regime fiscale

La presente vendita è soggetta ad IVA, salvo applicazione dell'imposta di registro proporzionale sul valore attribuibile alle porzioni non edificabili.

* * * * *

INFORMANO

che gli interessati potranno richiedere chiarimenti o informazioni, anche per eventuali visite, ai Curatori Dott. Emilio Flores con studio a Bergamo in Via S.Orsola n. 9 (telefono 035220400, email emilio.flores@studioflores.it), e Dott. Nicola Ascari con studio a Bergamo Via Verdi n. 12 (telefono 035220494, email n.ascari@sefiberg.it), ovvero accedere ai siti internet www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e www.pvp.giustizia.it, sui quali è possibile consultare l'avviso di vendita, le autorizzazioni alla vendita, le perizie, le planimetrie e la documentazione fotografica;

che gli immobili saranno visionabili previo richiesta di visita inoltrata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero tramite appuntamento telefonico o comunicazione email ai Curatori, sino ai dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita;

che il presente non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 C.C. né una sollecitazione al pubblico risparmio.