

TRIBUNALE DI BERGAMO

CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2017 C.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone

Commissari Giudiziali: dott. Adalberto Bottazzoli, dott. Guido Rho, avv. Lodovico Valsecchi

Liquidatori Giudiziali: dott. Marco D'Intino, dott. Paolo Carobbio, avv. Edoardo Cesari

Comitato dei creditori:

AVVISO DI VENDITA

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

I sottoscritti Liquidatori Giudiziali, visti il programma di liquidazione ed il supplemento dello stesso, l'espressa autorizzazione del Comitato dei Creditori ed il parere del Collegio dei Commissari Giudiziali,

AVVISANO

che il giorno 13 gennaio 2021 alle ore 15:00 si darà luogo alla vendita telematica dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Lotto 1

In Comune di Seriate (Bg), via Nazionale n. 93, locali interrati ad uso deposito, con servizi e uffici, di circa mq. 668 di superficie commerciale, censiti al foglio 5 N.C.E.U. con i seguenti mappali:

- n. 10353, sub. 706 – P.S.1 – bene comune non censibile (corsello) ai subb. 707 e 708;
- n. 10353, sub. 707 – Piano S1 – cat. C/2 – cl. 1 – cons. Mq 189 – R.C. euro 409,96;
- n. 10353, sub. 708 – Piano S1 – cat. C/2 – cl. 1 – cons. Mq 334 – R.C. euro 724,49.

Prezzo base: euro 300.000,00, oltre spese, imposte di trasferimento, spese di cancellazione dei gravami e spese per la celebrazione della vendita;

Rilancio minimo: euro 10.000,00.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Inmobili sono liberi

Lotto 2

In Comune di Seriate (Bg), via Comonte n. 14/B, magazzino deposito al piano terra di mq 907,50 ca., officina al primo piano di mq 907,50 ca, palazzina uffici di due piani fuori terra di mq 670,00 ca., appartamento al primo piano di mq 108,00 ca e area esterna esclusiva di mq 835,00 ca, il tutto censito al foglio 5 del N.C.E.U. con i seguenti mappali:

- n. 12043, sub. 10 – Piano T – 1 – cat. D/8 – R.C. euro 21.718,20;
- n. 12043, sub. 11 – Piano T – 1 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 4,5 – R.C. euro 302,13.

Prezzo base: euro 2.988.400,00, oltre spese, imposte di trasferimento, spese di cancellazione dei gravami e spese per la celebrazione della vendita;

Rilancio minimo: euro 10.000,00.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Inmobili sono liberi

Lotto 3

In Comune Amministrativo e Censuario di Fomovo San Giovanni (Bg), piccoli appezzamenti di terreni agricoli, costituenti un unico podere in fregio alla via Cimosse, censiti al foglio n. 9 del N.C.T. con i seguenti mappali:

- n. 3514 – sem. irr. arb. – classe U – are 04,85 R.D. euro 4,76 – R.A. euro 4,26;
- n. 3516 – sem. irr. arb. – classe U – are 09,90 R.D. euro 9,71 – R.A. euro 8,69;
- n. 3518 – sem. irr. arb. – classe U – are 08,55 R.D. euro 8,39 – R.A. euro 7,51;
- n. 3520 – sem. irr. arb. – classe U – are 28,72 R.D. euro 28,18 – R.A. euro 25,22;

Prezzo base: euro 156.000,00, oltre spese, imposte di trasferimento, spese di cancellazione dei gravami e spese per la celebrazione della vendita;

Rilancio minimo: euro 1.000,00.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003;

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del Liquidatore, avv. Edoardo Cesari, sito a Bergamo, Rotonda dei Mille n. 3.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

I Liquidatori Giudiziali potranno inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dai Liquidatori Giudiziali al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Ammessi a depositare le offerte sono esclusivamente l'offerente ovvero il procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., il quale effettuerà l'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 ai Liquidatori nei tre giorni successivi alla vendita 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 vendita stessa, ovvero trasmettendo loro via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente contraddistinto dal seguente IBAN IT69S 03069 11885 10000001972 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl;
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a Concordato Preventivo Beta Immobiliare s.r.l..

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 12 gennaio 2021 alle ore 12.00.

Il bonifico, con causale "Cauzione C.P. Beta Immobiliare - vendita del 13 gennaio 2021", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di presentazione di offerta cartacea, qualora dovesse essere presentata un'unica offerta per più di un lotto, dovranno essere allegati disegni distinti, dell'importo del 10% di quanto offerto per ciascun lotto.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico non aggiudicatario la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

Per l'offerente cartaceo non aggiudicatario la restituzione avrà luogo al termine dello svolgimento delle operazioni di vendita.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta, sia cartacea che telematica, dovrà contenere:

- l'indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, del codice fiscale, di un indirizzo e-mail e di un recapito telefonico fisso e/o mobile per il caso in cui offerente sia una persona fisica;
- l'indicazione della denominazione sociale, della sede legale, del codice fiscale, della partita iva, dell'indirizzo di posta elettronica certificata e delle generalità del legale rappresentante per il caso in cui offerente sia una persona giuridica e di un recapito telefonico;
- in caso di vendita di più lotti, il numero identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- la descrizione del bene;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- l'indicazione dell'importo offerto per l'acquisto del bene, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso (si rammenta che il prezzo base è indicato al netto di tutte le spese e le imposte di trasferimento, ivi compresi gli onorari notarili, i costi di cancellazione dei gravami e di celebrazione dell'asta, pari ad euro 300,00, che saranno a carico dell'aggiudicatario);
- la richiesta di applicazione delle agevolazioni e/o detrazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

All'offerta dovranno, inoltre, essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso in cui soggetto offerente sia una società o una persona giuridica, dovrà essere allegata la copia della carta d'identità del legale rappresentante o del procuratore);
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione e, in particolare, per il caso di offerta telematica: copia della contabile di avvenuto pagamento, per il caso di offerta cartacea: assegno circolare dell'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri dell'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dello stesso;
- se l'offerta è formulata a mezzo procuratore legale, cioè di avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - presentatore;

- soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo studio del Liquidatore Avvocato Edoardo Cesari, sito a Bergamo in Rotonda dei Mille n. 3.

I Liquidatori utilizzeranno il portale www.fallicoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dai Liquidatori solo nella data ed all'orario della celebrazione della vendita, sopra indicati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. I Liquidatori, verificata la regolarità delle offerte daranno inizio alle operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- **offerente telematico:** esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallicoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta
- **offerente cartaceo:** mediante presenza presso lo studio del Liquidatore Avvocato Cesari Edoardo sito in Bergamo, Rotonda dei Mille n. 3.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallicoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilancio in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 10.000,00 per i Lotti 1 e 2 e ad euro 1.000,00 per il Lotto 3; in caso di gara tra gli offerenti, i Liquidatori aggiudicheranno al miglior offerente allorché siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra di importo superiore.

Al termine della gara i Liquidatori redigeranno apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, tramite assegno circolare intestato a Beta Immobiliare s.r.l. in Liquidazione e Concordato Preventivo, al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese, ivi comprese quelle di cancellazione dei gravami, delle imposte, degli onorari del notaio e delle spese di celebrazione della vendita (queste ultime pari ad euro 300,00), al

momento della stipula del suddetto rogito, da effettuarsi entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione presso lo studio del notaio Marco Tucci, a Bergamo, via A. Maj n. 10.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'aggiudicatario sarà innesso nel possesso dei beni mediante la consegna delle chiavi da parte dei Liquidatori il giorno della stipulazione del rogito notarile. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto incaricato dagli organi del Concordato Preventivo, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'acquirente (v. infra al punto successivo);

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, oneri notari, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti e dei costi relativi alla celebrazione della procedura di vendita, questi ultimi pari ad euro 300,00.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare, a propria cura e spese, domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita. In difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., i Liquidatori potranno sospendere la vendita qualora, entro il termine della stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà, pervengano offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, a condizione che dette offerte siano garantite da cauzione (l'ammontare della cauzione dovrà essere pari al 10% dell'importo offerto).

Si avverte, inoltre, che ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrono gravi e giustificati motivi o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

7 - Ulteriori indicazioni

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

8 - Pubblicazione e pubblicità

Il presente avviso di vendita e la perizia di stima saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, sul sito internet del Tribunale di Bergamo - www.tribunale.bergamo.it, sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31.10.2003, www.falcoaste.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e sui portali multilingue www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it.

Inoltre, sarà pubblicata la sintesi dell'avviso di vendita con eventuali immagini sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press "Rivista Aste Giudiziarie", verrà altresì spedita una missiva ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile in vendita attraverso il servizio Postal Target. Una pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita verrà effettuata sul quotidiano a diffusione locale "L'Eco di Bergamo" e solo per il bene di cui al lotto 2 anche sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

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

Bergamo, 26 ottobre 2020

I Liquidatori Giudiziali
Avv. Edoardo Cesari

Dott. Marco D'Intino

Dott. Paolo Carobbio