

TRIBUNALE DI BERGAMO
CONCORDATO PREVENTIVO N. 22/2018
LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. GIANFRANCO CERUTI
COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT. ROSARIO DENTAMARO
GIUDICE DELEGATO DOTT. BRUNO CONCA
**DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA
CON ASTA ASINCRONA**

Il Dott. Gianfranco Ceruti, con studio in Bergamo (BG) nella via Borgo Palazzo n. 69, Liquidatore giudiziale del Concordato preventivo n. 22/2018 del Tribunale di Bergamo,

ricevuta offerta irrevocabile di acquisto

AVVISA

che il giorno 28/01/2022 dalle ore 10:00 si terrà la vendita telematica con modalità asincrona sul portale www.realestatediscount.it,

il tutto alle infradescritte condizioni, dei seguenti beni in **UNICO LOTTO ASTA N.15051:**

- **Bene 1.A parte del complesso industriale sito in comune di Urgano (BG), via San Rocco e così censito:**

Catasto fabbricati

- Fg. 19, mp. 1716, sub 3, cat. D/1, rendita 108,00 (cabina enel)
- Fg. 19, mp. 1716, sub 706, cat D/7, rendita 27.708,00 (porzione di capannone)

Di seguito una indicazione delle superfici di pertinenza:

- mq 2953 capannone
- mq 132 spogliatoio
- mq 26 cabina ENEL
- mq 345 area verde
- mq 3378 piazzale

L'immobile di cui al bene 1-A è locato a terzi con contratto opponibile all'acquirente stipulato il 15.01.2014 e i cui effetti cessano il 14.01.2026, salvo automatico rinnovo in caso di mancato invio di disdetta sei mesi prima della scadenza (copia del contratto di locazione è a disposizione degli eventuali interessati previa sottoscrizione di un impegno alla riservatezza, di seguito il "**Contratto di Locazione**"). Trattandosi di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale si trova l'immobile locato, il conduttore non ha diritto alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

- **Bene 1.B parte del complesso industriale sito in comune di Urgano (BG), via San Rocco e così censito:**

Catasto fabbricati

- Fg. 19, mp. 1716, sub 706, cat D/7, rendita 27.708,00 (porzione di capannone)
- Fg. 19, mp. 9269 graffato al mappale 1716 sub 706

Di seguito una indicazione delle superfici di pertinenza:

- mq 990 capannone
- mq 238 uffici
- mq 1080 area verde
- mq 1527 piazzale

I beni 1A e 1B rappresentano la suddivisione dell'unico lotto descritto come Lotto 1 nella perizia di stima redatta dall'arch. [REDACTED] cui si rimanda. Si precisa quanto segue in aggiunta a tutto quanto già precisato nella perizia:

- rimane a carico dell'assegnatario, che partecipando alla vendita competitiva conferma di essere a conoscenza del Contratto di locazione opponibile all'acquirente, la realizzazione della parete divisoria tra i due beni 1A e 1B;
- Entrambi i beni sono gravati da servitù passiva di accesso, passaggio pedonale e carrale come meglio definite nell'atto di compravendita del 14.12.2011, rep. n. 51844 e raccolta n. 28814, Notaio Dott.ssa [REDACTED] cui si rimanda;
- Il bene 1A dovrà rispettare il diritto d'uso perpetuo ed esclusivo di parcheggio per 15 (quindici) posti auto così come meglio descritto nell'atto di compravendita del 14.12.2011, rep. n. 51844 e raccolta n. 28814, Notaio Dott.ssa [REDACTED] cui si rimanda;
- La cabina elettrica, facente parte del bene 1A, è gravata da servitù a favore del bene 1A, 1B e proprietà di terzi (atto compravendita del 14.12.2011, rep. n. 51844 e raccolta n. 28814, Notaio Dott.ssa [REDACTED]) ed i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno ripartiti tra i beni 1A, 1B e il terzo secondo quote millesimali;
- Il bene 1B è gravato dalla servitù di accesso, tramite apposito cancello carrale esistente, a favore della proprietà di terzi (atto compravendita del 14.12.2011, rep. n. 51844 e raccolta n. 28814, Notaio Dott.ssa [REDACTED]);

Tutti gli atti da compiere derivanti dalle prescrizioni sopra riportate, saranno da eseguirsi successivamente alla conclusione dell'atto di compravendita e pertanto la procedura è esonerata da qualsiasi responsabilità conseguente. Dovrà essere coinvolta anche la proprietà di terzi come da pattuizioni di cui alla compravendita del 14.12.2011, rep. n. 51844 e raccolta n. 28814, Notaio Dott.ssa [REDACTED] cui si rimanda.

- **Bene 4: aree edificabili con destinazione produttiva in Ugnano (BG), via San Rocco**

Trattasi di due appezzamenti di forma regolare destinati attualmente a prato con un'estensione complessiva pari a 14.540,00 mq. Il vigente P.G.T. inquadra le aree in oggetto in "ambito di trasformazione produttiva Atp4" soggetto a Piano Attuativo. I terreni sono così censiti:

Catasto terreni

- Fg. 9, mp. 8769 – qualità: seminativo irriguo arboreo – classe 1 – R.D. 28,57€ - RA 26,25€
- Fg. 9, mp. 9268 – qualità: seminativo irriguo arboreo – classe 1 – R.D. 29,54€ - RA 27,15€
- Fg. 9, mp. 9266 – qualità: seminativo irriguo arboreo – classe 1 – R.D. 40,64€ - RA 37,34€

L'aggiudicatario subentrerà in tutti i diritti ed obblighi previsti dalla Convenzione di P.A. (Comune di Ugnano) del 4.03.2015 rep. n. 55542, racc. n. 31790. L'aggiudicatario dovrà subentrare nell'attuale fideiussione o, in alternativa, presentare idonea fideiussione sostitutiva, così come meglio precisata all'articolo 13 della stessa convenzione, per l'importo di € 240.429, rilasciata da primaria compagnia entro la data del rogito notarile.

- **Bene 5, aree agricole, S.P. Francesca**

Trattasi di un appezzamento di terreno con andamento pianeggiante di forma trapezoidale di superficie pari a 310,00 mq. Il terreno è ubicato nel comune di Ugnano, a nord della SP. 122, a diretto confine con la statale e delimitato, oltre che dalla S.P. Francesca, dalla roggia che sottopassa la stessa arteria stradale.

Identificazione catastale:

- Catasto terreni foglio 9 mappale 1227 qualità: seminativo irriguo arboreo - classe 1 – RD 2,39 € - RA €2,19
- Catasto terreni foglio 9 mappale 5931 qualità: seminativo irriguo arboreo - classe 1 – RD 0,19 € - RA €0,18
- Catasto terreni foglio 9 mappale 5932 qualità: seminativo irriguo arboreo - classe 1 – RD 0,38 € - RA € 0,35

Per tutti i beni sopra richiamati, in vendita come LOTTO UNICO, il prezzo base d'asta è fissato in Euro 1.750.000,00 (euro unmilionesettecentocinquantamila/00). La vendita viene fatta a corpo e non a misura.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed alla presenza di eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima redatta dall'arch. ██████████ del 16.07.2018, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27/01/2022** mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica, www.realestatediscount.it, e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale ministeriale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione avente importo pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del CONCORDATO PREVENTIVO (IBAN: IT84Z0538711106000042563819), con la seguente causale: **numero del concordato preventivo, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto** (qualora siano posti in vendita più lotti), nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concluderne la presentazione, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

1. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- Se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, pur rimanendo valida la possibilità di presentare offerte per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 III comma c.p.c.). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- **l'indicazione e descrizione del bene** per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel disciplinare di gara, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione sul quale verrà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;

- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

- **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 90);

- l'importo versato a **titolo di cauzione** per un ammontare del **10%** del prezzo offerto;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando;

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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 in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.realestatediscount.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. Quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. In ogni caso, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.realestatediscount.it

6. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal medesimo in modo segreto.

Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona

Sul portale www.realestatediscount.it, è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il Liquidatore Dott. Ceruti Gianfranco con studio in Bergamo, via Borgo Palazzo n. 69, in nome e per conto del Gestore della vendita www.realestatediscount.it, almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta sul portale www.realestatediscount.it

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.realestatediscount.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente disciplinare di gara.

Il **gestore della vendita telematica** www.realestatediscount.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, in assenza di ulteriori rilanci, il celebrante aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

L'offerente visualizzerà "Asta in fase di avvio" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'asta asincrona si svolgerà sul sito www.realestatediscount.it il giorno 28/01/2022 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e avrà una durata di due ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal liquidatore Giuduziale a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **quindici minuti**.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**.

La **gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1 L.F. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.realestatediscount.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

1. Pagamenti – Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo di 90 giorni** dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario intestato al Concordato preventivo IBAN IT84Z0538711106000042563819.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore giudiziale a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Liquidatore giudiziale al momento dell'aggiudicazione inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario **fino a 10 (dieci) giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui sopra (90 giorni) avrà facoltà (obbligandosi contestualmente – **con comunicazione inviata al Liquidatore giudiziale a mezzo raccomandata o PEC** – a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), **di prorogare** il termine di pagamento di **massimo 60 (sessanta) giorni**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecarie di primo grado** – ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. – e **la delega** – ex art. 1269 cod. civ. – del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZIONE FALLIMENTARE** –

CONCORDATO PREVENTIVO (seguito dal nome del concordato preventivo). Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del **** rep. **** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del concordato preventivo, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

Neprix s.r.l. dispone che le proprie competenze oltre IVA di legge vengano versate dall'aggiudicatario direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Neprix s.r.l. , **entro il termine improrogabile di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione.** Si precisa che il costo del servizio a carico dell'aggiudicatario è di € 1.200,00 oltre IVA per l'unico lotto oggetto di aggiudicazione. Nel caso di asta deserta, le competenze a favore di Neprix s.r.l. pari ad € 1.200,00 oltre IVA per l'unico lotto, per ciascun esperimento, saranno a carico della procedura e versate entro il termine di giorni 30 dall'asta.

2. Stipula dell'atto di vendita - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso Il Notaio Dott. Armando Santus con studio in Bergamo, via Divisione Julia n. 7, per quanto compatibile con la normativa vigente. Le spese relative all'atto di vendita saranno a carico dell'acquirente.

Ai sensi dell'art. 108, co. 1° L.f., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro 10 (dieci) giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

3. Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Pietro Valicenti (da intendersi ivi integralmente richiamata e trasposta) pubblicata anche sul sito internet www.realestatediscount.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura**

unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di ammissione al Concordato. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 l.f. prima del rogito e dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali, e nel caso in cui l'attività di saldo sia contestuale al rogito egli emetterà l'ordine di cancellazione affidandolo in via fiduciaria al Liquidatore giudiziale, che provvederà a consegnarla al notaio in occasione del rogito e contestualmente al saldo, sotto la sua responsabilità.

6. Garanzie - La presente vendita, da considerarsi come vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Neprix s.r.l.. È esclusa qualsiasi responsabilità per Neprix s.r.l., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

7. Spese notarili, accessorie e tributi - **Le spese notarili sono a carico dell'aggiudicatario**, le spese di trascrizione e di volturazione rimangono **a carico della Procedura**. L'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri **oneri fiscali** e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo **carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

8. Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Liquidatore giudiziale a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiarare tale evenienza all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Liquidatore giudiziale al momento dell'aggiudicazione. Egli è tenuto a consegnare al Liquidatore giudiziale, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore giudiziale l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore giudiziale anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale. L'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

10. Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore giudiziale. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 co. 1 l.f. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del Liquidatore giudiziale ed a spese della procedura** unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2 l.f. .

11. Consegna – L’immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al concordato preventivo, sarà liberato, in forza di **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura e, eseguito l’ordine, sarà consegnato dal Liquidatore giudiziale all’acquirente libero da persone o cose. L’esecuzione del titolo avverrà a cura del Liquidatore giudiziale nelle forme di cui all’art. 560 c.p.c. vigente. Se all’atto del pagamento del prezzo l’immobile risulterà già libero, l’aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso.

12. Inadempimento dell’aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell’aggiudicatario, quest’ultimo si **intenderà decaduto dall’aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all’aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall’aggiudicatario decaduto.

Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all’asta l’onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

La vendita avviene alla condizione “**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l’immobile**” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, è espressamente esclusa qualsivoglia garanzia per vizi o per evizione; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La cauzione versata per la partecipazione all’esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All’offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il Liquidatore giudiziale verrà, nell’ambito del provvedimento relativo alla vendita (programma di liquidazione o integrazione dello stesso, e successivo atto di richiesta di autorizzazione dell’atto conforme al programma di liquidazione che dovrà prevedere richiesta espressa in tal senso) - **autorizzato ex ante** alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. **Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente**. Il Liquidatore giudiziale dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall’aggiudicazione del bene, la informativa sull’esito della vendita e sull’esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura e dai suoi organi, che dalla Neprix s.r.l.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara* potranno essere richiesti alla società Neprix s.r.l. al numero 0546 046747 oppure tramite e-mail all’indirizzo immobili@realestatediscount.com e al Liquidatore.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell’offerta irrevocabile d’acquisto, contattando lo studio del Liquidatore Giuduziale con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all’indirizzo e-mail segreteria@studiocdmbergamo.com oppure chiamare il numero 035/219376. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento),

l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali il Liquidatore Giuduziale farà pervenire risposta.

Bergamo, li 2 dicembre 2021

Il Liquidatore giudiziale


