

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Fallimento: n. 97/2015 Ediletica Costruzioni s.r.l. (nuovo rito)

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone

Curatore: Avv. Federico Almini

Comitato dei Creditori costituito

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Curatore, avv. Federico Almini, avvisa che sono posti in vendita i beni immobili sotto indicati di proprietà del fallimento Ediletica Costruzioni s.r.l. e che, tramite il portale www.fallcoaste.it, il giorno **31 maggio 2022, ore 15**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di n. 25 unità immobiliari e n. 25 autorimesse e una cantina inseriti in un complesso residenziale, suddiviso in tre palazzine, sito in Desenzano del Garda (Bs), località San Martino della Battaglia, via C. Bossoli, meglio descritte nella perizia dell'arch. Merelli del 27 dicembre 2015, aggiornata in data 18 maggio 2020 (**docc. 1 e 2**), oltre ad un terreno, identificati al catasto al foglio 44 come segue:

palazzina A), mappale 355:

- appartamento sub 9;
- appartamento sub 10;
- autorimessa sub 14;
- autorimessa sub 15.

palazzina B), mappale 357:

- appartamento sub 2;
- appartamento sub 4;
- appartamento sub 6;

- appartamento sub 7;
- appartamento sub 11;
- appartamento sub 14;
- appartamento sub 15;
- appartamento sub 16;
- autorimessa sub 17;
- autorimessa sub 19;
- autorimessa sub 20;
- autorimessa sub 21;
- autorimessa sub 22;
- autorimessa sub 28;
- autorimessa sub 30;
- autorimessa sub 32;
- cantina sub. 43.

palazzina C) mappale 358

- appartamento sub 2;
- appartamento sub 3;
- appartamento sub 4;
- appartamento sub 5;
- appartamento sub 6;
- appartamento sub 7;
- appartamento sub 8;
- appartamento sub 11;
- appartamento sub 12;
- appartamento sub 16;
- appartamento sub 17;
- appartamento sub 18;
- appartamento sub 19;
- appartamento sub 20;
- appartamento sub 21;
- autorimessa sub 22;
- autorimessa sub 23;
- autorimessa sub 24;
- autorimessa sub 25;

- autorimessa sub 26;
- autorimessa sub 27;
- autorimessa sub 28;
- autorimessa sub 30;
- autorimessa sub 31;
- autorimessa sub 33;
- autorimessa sub 34;
- autorimessa sub 36;
- autorimessa sub 37;
- autorimessa sub 40;
- autorimessa sub 42;

mappale 359:

terreno

Prezzo base d'asta: euro 2.050.000.

In caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore ad **euro 10.000**.

Si dà atto che, con riferimento ai beni di cui al Lotto Unico, il Curatore ha ricevuto una offerta irrevocabile d'acquisto pari a euro 2.050.000 e che, in caso di asta deserta e in difetto di offerte migliorative, la stessa verrà accettata dal Curatore.

La vendita avverrà alle condizioni sotto indicate:

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato dal Curatore per il loro esame e quindi entro il 30 maggio 2022, ore 12;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 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.*
3. *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 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta di cui al presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, anche notarili, imposte e tasse che non potrà comunque essere superiore a (60) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); 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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e dei documenti richiamati nel presente avviso di vendita;

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagini, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge 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; 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;
- 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 delle perizie di stima e dei documenti richiamati nel presente avviso di vendita.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Fallimento, IBAN IT95 I089 4011 1000 0000 0135 101 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica - Filiale Bergamo Centro con causale "Asta"; la cauzione dovrà **essere accreditata tre giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, fissato per il 30 maggio 2022, ore 12 ed essere di importo pari ad almeno il 10 per cento del prezzo offerto.

Si dà atto che, ai fini del presente bando, si ritiene efficace il bonifico a titolo di cauzione già effettuato a corredo dell'offerta di acquisto già ricevuta, pari al 10% del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti e dei loro avvocati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Curatore, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore

della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni o non sia indicato, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine, pena la definitiva perdita dalla cauzione, salvo proroga ad istanza del Curatore.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore 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 trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata) dovrà essere versato mediante assegno circolare intestato alla procedura entro il termine indicato nell'offerta ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore o non sia indicato, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale), salvo proroga ad istanza del Curatore.
2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare alla

procedura.

3. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata) potrà altresì essere versato ex artt. 508 e 585 c.p.c., entro l'atto notarile di trasferimento della proprietà, mediante accollo del debito dell'unico creditore ipotecario e liberazione del Fallimento, con pagamento a carico dell'aggiudicatario delle spese in prededuzione, pari al 19% del prezzo offerto, salvo conguaglio in positivo o negativo.

4. La proprietà dei beni immobili viene trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, con Notaio scelto dal Fallimento, a seguito del versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, spese e onorari notarili da parte dell'aggiudicatario.

5. Il mancato versamento entro il termine del saldo del prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del sottoscritto Curatore:

- a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'avviso di vendita e le perizie;
- b) La pubblicità sul portale delle vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- c) i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: *www.asteannunci.it*, *www.astalegale.net*, *www.astegiudiziarie.it*, *www.fallcoaste.it*;
- d) un estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato sul quotidiano Giornale di Brescia e sul Sole 24 Ore.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; la presenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché la sussistenza di oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale

necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e quelli relativi a 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 nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che in particolare, come si evince dalla perizia di stima dell'arch. Merelli del 2015 e dal suo aggiornamento del maggio 2020, il complesso residenziale risulta gravato da abuso edilizio per avvenuto innalzamento della quota di gronda, con conseguente aumento volumetrico delle unità immobiliari, di cui ad oggi non è stato possibile ottenere la sanatoria (v. perizie dell'arch. Merelli - docc. 1 e 2); l'aggiudicatario prende atto che, con sentenza del 5 gennaio 2022, il Tar ha rigettato le domande del Fallimento Ediletica, di annullamento dell'ordinanza n. 62 del 20.3.2018 n. 13225, con cui il Comune di Desenzano aveva respinto l'istanza di autorizzazione di compatibilità paesaggistica n. 15248/2017 e ingiunto la demolizione e rimessa in pristino dei sottotetti degli immobili oggetto del presente avviso di vendita;

d) che il suddetto abuso non osta al trasferimento della proprietà degli immobili, con esonero da responsabilità del Fallimento anche in relazione al suddetto vizio;

e) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e a suo rischio, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni;

f) che gli immobili sono interessati da Convenzione Urbanistica siglata in data 15 dicembre 2018 con atto nn.70616/23086 di rep./racc. Notaio Simonetta Palombo, che l'aggiudicatario dichiara di conoscere; l'aggiudicatario dichiara, per quanto di sua competenza, di subentrare in tutte le obbligazioni e i vincoli assunti nei confronti del Comune di Desenzano del Garda;

g) che gli immobili vengono venduti liberi da formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura del Fallimento e a spese dell'aggiudicatario, con mantenimento dell'iscrizione ipotecaria in caso di pagamento del prezzo ex artt. 508 e 585 c.p.c.;

h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Maggiori informazioni e documenti potranno essere richieste al Curatore avv. Federico Almini tel 035 211430, e-mail segreteria@agaflex.it pec f97.2015bergamo@pecfallimenti.it