

**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.ssa LAURA DE SIMONE**

**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**

I sottoscritti Dott. Nicola Ascari ed Emilio Flores, nella loro qualità di Curatori dei fallimenti delle società indicate in epigrafe,

**AVVISANO**

che tramite il portale del Gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) il giorno **16 marzo 2023 alle ore 12.00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA PURA**

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

Azienda, corrente a Verdello (BG) sulla Strada Provinciale Francesca al km 6, esercente l'attività ricettizia di motel con la denominazione "Sweet Motel", costituita da beni immateriali (i marchi, il know how, il dominio internet; le licenze, le autorizzazioni ed i permessi per l'esercizio dell'attività; l'avviamento commerciale), da beni mobili (mobili, arredi ed attrezzature ad uso di struttura ricettiva, impianti e macchine elettroniche d'ufficio) e dai seguenti beni immobili situati nel Comune di Verdello (BG):

- ✓ fabbricato a destinazione struttura ricettiva posto ai piani S1, T e 1, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 7, mappale 6419, subalterno 1, categoria D/2, rendita euro 49.138,00;
- ✓ fabbricato a destinazione parcheggio pubblico posto al piano S1 (sottostante il fabbricato ad uso motel), censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 7, mappale 6419, subalterno 2, categoria F/3;
- ✓ fabbricato e destinazione cabina elettrica posto al piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 7, mappale 6425, categoria D/1, rendita euro 110,00;
- ✓ aree poste in corrispondenza della Strada Provinciale Francesca al km 6, censite al Catasto dei Terreni foglio 9, mappali 6254, 6256 e 6258.

L'azienda comprende i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda (a titolo esemplificativo e non esaustivo: forniture di energia elettrica, gas metano ed acqua, utenze telefonia ed adsl,

manutenzioni, aggiornamento ed assistenza software gestionale, servizi di pulizia, fornitura biancheria e lavaggio, polizze assicurative, ecc.), nonché i rapporti con i lavoratori dipendenti (alla data attuale in numero pari a sette).

Non fanno parte dell'azienda i crediti ed i debiti della fallita, i quali resteranno rispettivamente a favore e a carico della procedura fallimentare.

Nel lotto posto in vendita è compreso anche il seguente bene immobile, anch'esso situato nel Comune di Verdello (BG), funzionalmente collegato all'azienda in quanto costituente porzione della strada di accesso alla struttura ricettiva:

- ✓ area posta in corrispondenza della Strada Provinciale Francesca al km 6, censita al Catasto dei Terreni al foglio 9, mappale 6250.

Le aree ed i fabbricati compresi nel lotto sono 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 al n. 3407/2188, 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.

Il fabbricato identificato con il mappale 6419 e subalterno 2, nonché le aree identificate con i mappali 6250 e 6256, dovranno essere ceduti al Comune di Verdello in virtù delle obbligazioni assunte da I.C.I. S.r.l. e da I.B.A. S.r.l. con l'anzidetta Convenzione Urbanistica, stipulata in attuazione del piano di lottizzazione "Bolsa a mattina – B".

L'azienda compresa nel lotto è attualmente condotta in affitto dalla società GHP S.r.l. con sede legale a Stezzano (BG) in virtù di contratto a rogito del Notaio Antonio Giannetta del 7/5/2018, rep. 57071 – racc. 22487, modificato con successivo atto a rogito Notaio Antonio Giannetta del 2/12/2021, rep. 59599 racc. 24437 ed infine modificato con atto a rogito Notaio Antonio Giannetta del 14/9/2022, rep. 60207 – racc. 24906.

**Prezzo base: euro 2.175.000,00 (duemilionicentosestantacinquemila/00)**, di cui euro 1.856.000,00 per i beni immobili, euro 49.000,00 per i beni mobili ed euro 270.000,00 per i beni immateriali (avviamento)

**Offerta in aumento minima: 25.000,00 (venticinquemila/00)**

In sede di aggiudicazione i rilanci saranno attribuiti ai beni immobili, ai beni mobili ed all'avviamento nella medesima proporzione che gli stessi hanno rispetto al prezzo base.

Per l'esatta descrizione ed identificazione del lotto posto in vendita si rinvia alle relazioni di stima pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le indicazioni prodotte nel presente avviso sono fornite a fini meramente informativi; gli eventuali interessati dovranno verificare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione e la destinazione d'uso dei beni nonché ogni elemento utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la loro responsabilità, accedendo eventualmente agli atti e documenti in possesso della procedura previa sottoscrizione di un impegno alla riservatezza ed esonerando quest'ultima da qualsivoglia responsabilità a riguardo.

\* \* \* \* \*

**RENDE NOTO**

che la vendita dei beni e dei rapporti tutti che compongono il lotto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si troveranno alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita (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 degli anzidetti beni avviene a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. 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 e dei beni che la compongono, 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 nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che il fallimento dà atto che il trasferimento dei beni 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 dei beni tutti compresi nel lotto, nonché ogni altro elemento atto ad influenzare il funzionamento, la fruibilità e la piena commerciabilità degli stessi e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la propria responsabilità e dovranno anche verificare, in relazione ai beni immobili, 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 relazioni di stima, 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 rilievi e verifiche il proprio fondamento valutativo;

che la procedura è esonerata da qualsivoglia responsabilità, diretta o indiretta, connessa con lo stato dei beni compresi nel lotto e con il loro utilizzo e così, in via esemplificativa e non esaustiva, con riguardo alla conformità alla vigente normativa in tema di sicurezza sul lavoro, di sicurezza ambientale, di conformità di impianti, macchine elettroniche, mobili, arredi ed attrezzature, stato dei luoghi e, in generale, alla conformità alle vigenti disposizioni normative in materia;

che la procedura è altresì esonerata da qualsivoglia responsabilità connessa con eventuali provvedimenti assunti dalle autorità competenti che incidano, anche inibendolo, sull'esercizio dell'attività aziendale;

che la procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nelle relazioni di stima dei beni posti in vendita, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo;

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

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28/2/1985 n. 47 come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento;

che gli immobili compresi nel lotto sono venduti liberi 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 degli immobili compresi nel lotto e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e dall'accertare la validità delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività già rilasciate dagli enti competenti;

che i beni posti in vendita non sono soggetti agli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica previsti dal D.Lgs. n. 192/2005, in quanto le vendite eseguite nell'ambito delle procedure competitive di cui all'art. 107 L.F. conservano la natura di fasi del procedimento esecutivo;

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;

che la presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni di vendita contenute nel presente avviso di vendita.

\* \* \* \* \*

## **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di 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 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 andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

## Art. 12

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

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.*

*4. 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.*

*5. 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 minorenne, 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 delle relazioni 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, dovrà essere prestata a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura (Trib. BG RF 55/2022 Fallim. I.C.I. INIZIATIVE COMMERCIALI IMMOBILIARI SRL) intrattenuto presso B.C.C. Bergamasca e Orobica filiale di Bergamo Via Zelasco (IBAN IT29K089401110000000048357) con causale "Asta".

L'accredito dovrà risultare disponibile sul conto corrente della procedura entro il termine di presentazione delle offerte, a pena di inammissibilità.



## **5 - Irrevocabilità dell'offerta**

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 degli offerenti e di altri interessati, 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 dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti dal momento di effettuazione dell'ultima offerta 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 referente 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 referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente; 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 (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 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.

## **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 il termine perentorio 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 anche 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, su istanza del fallito, del Comitato dei Creditori o di altri interessati presentata entro 10 giorni dal deposito della documentazione delle operazioni di vendita di cui all'art. 107 co. 5 L.F., 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 che sarà 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, con riferimento ai beni immobili compresi nel lotto, 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, subordinata 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 (i mappali 6248, 6249 e 5526 non sono compresi 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 6255 non è compreso nel lotto posto in vendita);
- il parcheggio interrato previsto in cessione ed edificato in corrispondenza della struttura ricettiva esistente (individuato al foglio 7, mappale 6419, subalterno 2).

Gli obblighi di cessione saranno espressamente indicati nell'atto di trasferimento della proprietà e nella nota che sarà trascritta nei pubblici registri immobiliari a cura del Notaio.

Si dà atto che i Curatori hanno già dato avvio a separata procedura competitiva per la vendita di altri beni (immobili) compresi nella citata Convenzione Urbanistica e che, in base alle condizioni previste nel relativo avviso di vendita, il soggetto che si renderà aggiudicatario di tali beni subentrerà, a sua volta, agli obblighi sopra indicati.

### **13 - Regime fiscale**

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro proporzionale.

\*\*\*\*\*

### **INFORMA**

che gli interessati potranno richiedere chiarimenti o informazioni, anche per eventuali visite, al Curatore dott. Nicola Ascari con studio a Bergamo, Via Verdi 12, telefono 035 220494, e-mail [n.ascari@sefiberg.it](mailto:n.ascari@sefiberg.it), ovvero accedere al Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) ed ai siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), sui quali è possibile consultare l'avviso di vendita, le autorizzazioni alla vendita, le relazioni di stima e la documentazione fotografica; le informazioni e la documentazione saranno forniti previa sottoscrizione di apposito “accordo di riservatezza”;

che i beni saranno visionabili previa richiesta di visita inoltrata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero tramite appuntamento telefonico o comunicazione PEC o email al Curatore 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.