

avv. Valentina Carnevale
Via del Casalino n. 13 - 24121 Bergamo
tel. / fax. 035/243445
avv.valentinacarnevale@gmail.com
valentina.carnevale@bergamo.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE DELLE PROCEDURE CONCORSALE
FALLIMENTO IMMOBILNORD 2006 SRL IN LIQUIDAZIONE
(N. 235/2019)

GIUDICE DELEGATO DR.SSA MARIA MAGRI'

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA
EDICOM FINANCE S.r.l.

La sottoscritta avv. Valentina Carnevale con studio in Bergamo, telefono/fax 035243445 mail: avv.valentinacarnevale@gmail.com PEC procedura bgf2352019@efipec.it quale curatore del Fallimento IMMOBILNORD 2006 s.r.l. in liq., n. 235/2019 R.F.

AVVISA

Che tramite il portale del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it il **giorno 15 luglio 2025, alle ore 10.00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA TELEMATICA SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA

LOTTO UNICO

In Comune di Sospiro (CR), Via Canovette

Piena proprietà di aree urbane.

Stato di occupazione: l'immobile è libero, fatta eccezione per il mappale 388 occupato da orto di terzi

Riferimenti catastali:

Agenzia delle entrate, Catasto Urbano del Comune di Sospiro, foglio 10 (dieci), Via Canovette:

- mappale 217 (duecentodiciasette), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 2.663;
- mappale 384 (trecentoottantaquattro), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 348;
- mappale 385 (trecentoottantacinque), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 320;
- mappale 386 (trecentoottantasei), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 338;
- mappale 388 (trecentoottantotto), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 1.345;
- mappale 389 (trecentoottantanove), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 770;
- mappale 390 (trecentonovanta), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 695;
- mappale 391 (trecentonovantuno), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 893;
- mappale 392 (trecentonovantadue), piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 1.314;

Il tutto come meglio in fatto e alle mappe catastali.

valore dell'offerta pervenuta e cauzionata Euro 30.000,00 (trentamila/00)

Lotto unico

Prezzo base di vendita **euro 30.000,00** - offerte in aumento euro 1.000,00

Per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche con riferimento alle situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, si fa riferimento alla perizia e al nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica del 22 aprile 2025 consultabile sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it nonché su <http://pvp.giustizia.it> (Portale delle vendite pubbliche).

RENDE NOTO

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

che la vendita è forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, mancato rispetto delle distanze minime, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che gli eventuali interessati dovranno sotto la propria responsabilità rilevare direttamente consistenza, qualità dei beni immobili in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità del bene e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte, ivi compresa, a titolo meramente esemplificativo, la verifica circa la sussistenza/validità della convenzione del 16/10/2008, degli obblighi alla stessa connessi, anche sul punto di eventuali cessioni di mappali al Comune di Sospiro,

che gli eventuali interessati dovranno altresì verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica, alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo;

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

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

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

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

che l'immobile non è soggetto 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.

D E T E R M I N A

le seguenti

M O D A L I T A ' D I P R E S E N T A Z I O N E D E L L E O F F E R T E

Gli interessati all'acquisto potranno presentare offerte migliorative di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta secondo le seguenti regole:

A) P R E S E N T A Z I O N E D E L L ' O F F E R T A I N F O R M A C A R T A C E A

Eventuali **offerte migliorative** rispetto all'offerta cauzionata già ricevuta dovranno essere consegnate **in busta chiusa presso lo studio del curatore avv. Valentina Carnevale in Bergamo, via Casalino n. 13 entro le ore 12.00 del giorno precedente la data di vendita.**

La busta dovrà indicare sull'esterno **esclusivamente "Tribunale di Bergamo, Fallimento N. 235/2019 – LOTTO UNICO"** e la data della vendita e dovrà contenere la dichiarazione (in marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

Sulla busta verranno annotati il giorno e l'ora del deposito dell'offerta e le generalità di chi avrà effettuato il deposito, il quale sottoscriverà per presa visione dell'annotazione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza o domicilio, lo stato civile, recapito telefonico nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta fatta salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente nonché copia di documento di identità dello stesso in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale**

dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di una visura camerale della ditta stessa non anteriore di 30 giorni, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

z per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale o procuratore della società offerente nonché il suo recapito telefonico e copia del suo documento di identità. Dovrà essere allegata visura del registro delle imprese non anteriore di 30 giorni da cui risultino i necessari poteri del legale rappresentante. Nel caso in cui sia stata rilasciata una procura che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, essa dovrà essere allegata ove questa non risulti dalla visura camerale;

z in caso di offerta in nome e per conto di un **minore, o di un interdetto, o di un inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

z trattandosi di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, oltre a quanto sopra il permesso di soggiorno in corso di validità;

z **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima;**

z alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato *ex art. 571 c.p.c.* con procura notarile. Gli avvocati possono anche presentare offerte per persona da nominare ai sensi del terzo comma dell'art. 579 c.p.c. richiamato dall'art. 571, comma 1, c.p.c. In tal caso l'avvocato dovrà effettuare la riserva di nomina nell'offerta irrevocabile di acquisto;

z l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza od eleggere domicilio nel Comune di Bergamo; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Bergamo;

z l'indicazione del lotto e/o dei lotti per i quali viene presentata l'offerta;

z **l'indicazione del prezzo offerto e l'indicazione del termine per il relativo pagamento** (in caso di mancata indicazione si intenderà fissato il termine massimo di 60 gg);

z La **cauzione**, per un importo pari ad un decimo (10%) del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento IMMOBILNORD 2006 s.r.l. in liquidazione" o anche a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura presso BPER BANCA S.p.a. sede di Bergamo (IBAN IT33H053871100000003180965).

B) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale Vendite Pubbliche (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta migliorativa d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 e precisamente:

- I dati identificativi dell'offerente (unitamente alla copia del documento d'identità): il cognome e nome o la denominazione, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio e/o sede qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato o unito civilmente ed in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge o dell'unito civilmente, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica dovranno essere indicati i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale o procuratore della società offerente nonché il suo recapito telefonico e copia del suo documento di identità. Dovrà essere allegata visura del registro delle imprese non anteriore di 30 giorni da cui risultino i necessari poteri del legale rappresentante. Nel caso in cui sia stata rilasciata una procura che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, essa dovrà essere allegata ove questa non risulti dalla visura camerale;

- **Pufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di **ruolo generale della procedura**;
- il numero o altro dato identificativo del **lotto**;
- l'indicazione del **curatore**;
- la **data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;
- il **prezzo offerto**;
- il **termine per il versamento del saldo prezzo** (termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione);
- **l'importo versato a titolo di cauzione**;
- 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 stato addebitato l'importo oggetto della cauzione;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, e comunque in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita, una somma, a titolo di cauzione, pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, da eseguirsi con bonifico bancario sul conto corrente intestato

al Fallimento IMMOBILNORD 2006 s.r.l. in liq. acceso presso BPER Banca s.p.a., sede di Bergamo, al seguente IBAN: IT33H0538711100000003180965 con causale "cauzione".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) con le modalità indicate nel Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta completa del numero di identificazione del versamento va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Qualora l'offerta sia 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 deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; se non sarà migliorativa rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno stabilito per la vendita saranno aperte le buste contenenti l'offerta e precisamente:

- le buste presentate con **modalità cartacea** saranno aperte alla presenza del curatore e degli offerenti e saranno inserite nel Portale così da renderle visibili agli utenti connessi telematicamente;

- le buste presentate con **modalità telematica** saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli altri offerenti presenti in sala; almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio Portale con l'indicazione delle credenziali di accesso.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il curatore provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al curatore.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al curatore. Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

- In caso di **unica offerta** il curatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione **di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al curatore saranno riportati nel Portale a cura del curatore stesso e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il Portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al curatore.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, **per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara**, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- a parità di deposito dell'offerta, minor termine indicato per il versamento del prezzo.

Delle operazioni d'asta verrà redatto apposito verbale a cura del curatore. Al termine della gara le somme depositate a titolo di cauzione saranno restituite ai non aggiudicatari.

Il curatore determina inoltre le seguenti condizioni di vendita:

1) L'atto notarile di cessione sarà stipulato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni successivi all'aggiudicazione, con termine a favore della procedura, a ministero del Notaio Lavinia Delfini con studio in Bergamo, via XX Settembre n. 70.

2) Il prezzo della cessione dovrà essere pagato in un'unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto notarile con imputazione a titolo di acconto della cauzione versata.

3) In caso di inadempimento di quanto previsto nei due punti immediatamente precedenti, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione sarà incamerata dalla procedura, a titolo di risarcimento del danno, salvo il maggior danno.

4) Sino alla stipula del contratto di vendita la vendita stessa potrà essere sospesa:

- dal curatore, ai sensi dell'art. 107 l. fall., qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione;
- dal Giudice delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 108 l. fall.

5) Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di cessione di immobile (onorari notarili, imposte e tasse, documentazione necessaria per la vendita) sono interamente a carico dell'acquirente, incluse quelle per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che sarà ordinata dal Giudice delegato ai sensi dell'art. 108, comma 2, l. fall.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico *ex art. 1336 cod. civ.*

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare il Curatore avv. Valentina Carnevale con studio in Bergamo, via Casalino n. 13, tel. e fax 035 243445; e-mail: avv.valentinacarnevale@gmail.com

Bergamo, 6 maggio 2025

il curatore

avv. Valentina Carnevale